



## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan**

# **„Blumenrod, I. Bauabschnitt, 1. Änderung“**

**der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

**Stadtteil Limburg (Innenstadt)**

### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

Stabsstelle für Stadtentwicklungs-  
und Bauleitplanung  
Werner-Senger-Straße 10  
65549 Limburg

Leiterin:  
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon  
Sachbearbeiterin:  
Dipl.-Ing. Yvonne Schmitz

Planungsstand:  
September 2015  
Verfahrensstand:  
Rechtskraft

2015\_08\_24\_Begründung-Fassung Stadt Limburg.docx

Inhalt:

Teil A: Grundlagen .....	3
1.    Einführung.....	3
2.    Beschreibung des Planbereichs.....	4
Teil B: Städtebauliche Planung .....	5
1.    Bauliche Nutzung .....	5
2.    Städtebauliche Gestaltung .....	5
3.    Erschließung .....	6
4.    Ver- und Entsorgung .....	6

## **Teil A: Grundlagen**

### **1. Einführung**

#### **1.1 Veranlassung und Planungsziele**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich im Bebauungsplans „Blumenrod, I. BA“. Dieser Teilbereich wird von der Friedrich-Ebert-Straße und der Berliner Straße begrenzt.

Als Nutzungen sind eine Verkehrsfläche, welche sich überwiegend als Grünfläche darstellt und eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

In einem Teil dieser Grünfläche soll nun eine Doppelgarage erstellt werden und von dort ein barrierefreier Zugang zu dem benachbarten Grundstück 217/2 Berliner Straße 16 geschaffen werden.

Der Eigentümer dieses Baugrundstücks beabsichtigt, eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 359 m<sup>2</sup> von der Stadt Limburg zu erwerben.

Übergeordnet stehen die Ziele, die bestehende Bebauung weiterhin zu ordnen, die Arbeits- und Wohnverhältnisse zu verbessern und damit diesen innerstädtischen Teilbereich insgesamt aufzuwerten.

Durch die Änderung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Blumenrod, I. BA“ der Stadt Limburg aus dem Jahr 1999 überplant. Wegen der Überplanung eines bestehenden innerstädtischen Bereichs handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg hat in der Sitzung am 22. Juni 2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Blumenrod I. BA, 1. Änderung“, Stadtteil Limburg (Innenstadt), im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Die Stadt Limburg erfüllt § 1 Abs. 3 und Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB), nach dem die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans haben insbesondere die bauleitplanerischen Oberziele und Leitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie des § 1a BauGB Berücksichtigung gefunden.

Für die Ausweisungen des Bebauungsplans sind der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) maßgeblich gewesen. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 der HBO sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplans geworden.

Zur grafischen Darstellung der Planinhalte des Bebauungsplans ist auf die Planzeichenver-  
ordnung zurückgegriffen worden.

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan gemäß § 9  
Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungs-  
pläne der Innenentwicklung.

Ein Erfordernis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich besteht nach § 13a Abs. 2 Nr. 4  
BauGB nicht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2  
BauGB angewendet. Daher wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der An-  
gabe über verfügbare umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Er-  
klärung abgesehen.

### **1.3 Fachplanungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen eine Gas-Hausanschlussleitung sowie eine Ab-  
wassersammelleitung.

## **2. Beschreibung des Planbereichs**

### **2.1 Lage, Abgrenzung, Größe**

Das Plangebiet liegt zentral inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt Limburg zwischen  
„Friedrich-Ebert-Straße“ und „Berliner Straße“.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch das Flurstück 217/2 (Baugrundstück,  
Haus-Nr. 16), im Süden durch das Flurstück 281/18 („Friedrich-Ebert-Straße“) und im Os-  
ten durch das Flurstück 212/6 („Berliner Straße“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 52 der Gemarkung Limburg  
das Flurstück 212/6 teilweise („Berliner Straße“).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 648 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Derzeit ist der Geltungsbereich unbebaut und gehört zur Verkehrsfläche der Berliner Stra-  
ße. Die Fläche stellt sich als eine Rasenfläche mit einigen Bäumen dar.

## **2.4 Baugrund, Altlasten**

Für eine Abklärung bezüglich möglicher Altlasten sowie für eine Überprüfung der Standsicherheit werden Untersuchungen des Baugrunds empfohlen.

## **Teil B: Städtebauliche Planung**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird die angrenzende Nutzung fortgesetzt.

### **2. Städtebauliche Gestaltung**

#### **2.1 Dach, Fassaden**

Entsprechend dem Ziel des Bebauungsplans erhält die zu errichtende Doppelgarage ein Flachdach (max. Neigung 5°), das mit einer Dachbegrünung zu versehen ist. Dadurch können die Funktionen der entfallenden Vegetationsfläche zum Teil ersetzt werden.

Die Dachüberstände richten sich nach den Vorgaben für die angrenzende Bebauung.

Mit den Vorgaben zu den Fassadenfarben wird ebenfalls die Einfügung in die angrenzende Bebauung verfolgt.

#### **2.2 Stellplätze und Garagen**

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Doppelgarage vorgesehen. Die Abstandsflächen dienen der besseren Einsehbarkeit der Verkehrsflächen und damit der Verkehrssicherheit.

#### **2.3 Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt zur Durchgrünung der Freiflächen der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen und damit des Plangebiets.

#### **2.4 Höhe von Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze wird zur Vermeidung von Geländeüberformungen und zur Wahrung des Nachbarschutzes auf maximal 2,00 m begrenzt.

## 2.5 Mülltonnen

Mit den Vorgaben zur Einfassung der Tonnen mit Sichtschutzelementen soll das Stadtbild unterstützt werden.

## 2.6 Naturschutzrechtliche Belange

Die baulichen Nutzungen bewegen sich im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Blumenrod, I. BA“.

Die durch die neu geschaffene Baufläche wegfallende Teilfläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird innerhalb des Geltungsbereichs neu festgesetzt.

Die vorhandenen Bäume können alle erhalten werden. Dadurch kann der Eingriff minimiert werden. Insofern ist festzustellen, dass keine eingriffsrelevanten Tatbestände betroffen sind.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Beitrags wird daher verzichtet. Da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Erfordernis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich besteht, erfolgt dementsprechend keine Festsetzung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen.

## 3. Erschließung

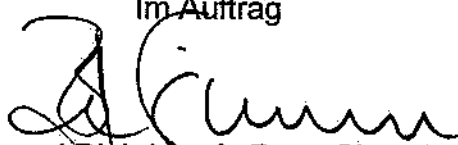
Die Erschließung erfolgt über die Straße „Berliner Straße“ und die „Friedrich-Ebert-Straße“.

## 4. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Abwassersammelleitung der Stadt Limburg bzw. der Gas-Hausanschlussleitung der EVL werden Eintragungen der jeweiligen Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Limburg bzw. der EVL vorgenommen. In der Planzeichnung sind deshalb entsprechend mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Limburg a. d. Lahn, den 14.10.2015

Der Magistrat  
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung  
Im Auftrag

  
(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)  
Leiterin der Stabsstelle