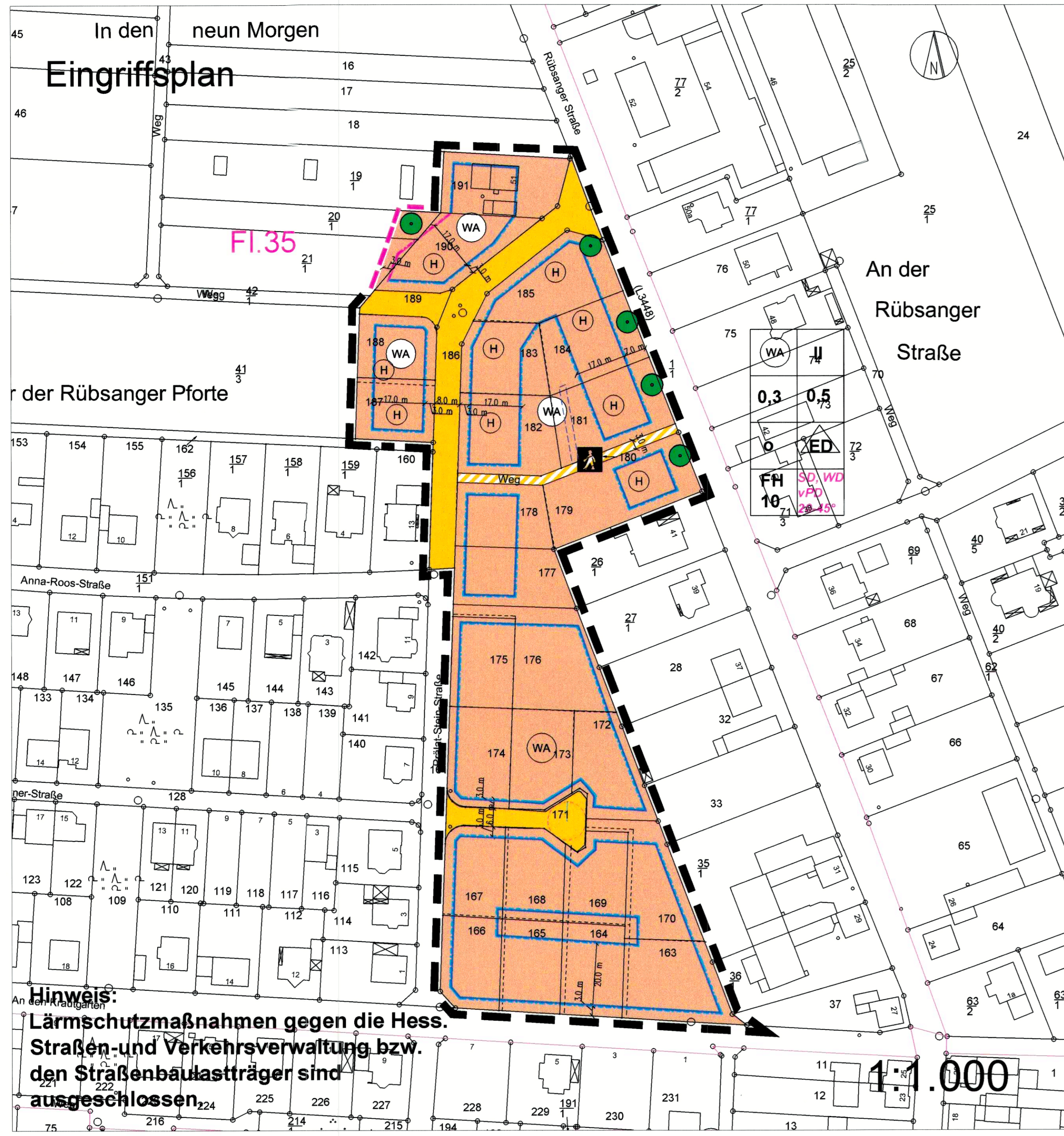
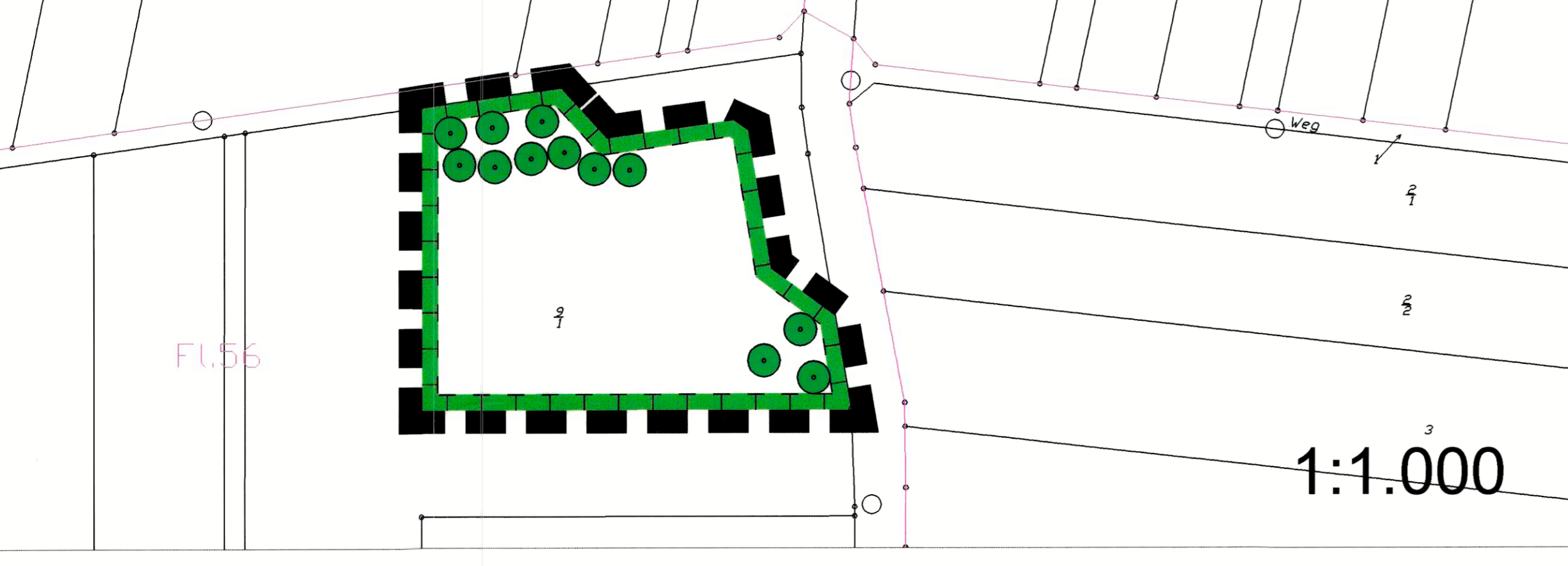


# Bebauungsplan "Rübsanger Pforte Teil B, 1. Änderung"



**Hinweis:**  
Lärmschutzmaßnahmen gegen die Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. den Straßenbausträger sind ausgeschlossen.

## Ausgleichsplan



### Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschalen	
WA	Art der baulichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl
0	Geschossflächenzahl
0	offene Bauweise
0	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH 10 m	max. Firsthöhe im Meter gemessen am Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der mittleren Höhe des endaufgebauten Straßenniveaus
SD, WD, vPD	zulässige Dachformen der Hauptdächer = SD Satteldach, WD Walmdach einsch. Krüppelwalmdach sowie vPD höhenversetztes Pfaltzdach; zulässige Dachneigung siehe Textfestsetzung
20-45°	zulässige Dachneigung des Hauptdaches

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Gekennzeichnete Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Kaltentwässerung ist nur mittels einer Hebeanlage möglich

### Textfestsetzung:

**Einschränkungen im Wohngebiet**  
(gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)  
Die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbetriebe sind unzulässig.

**Garagen und Carports**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen und Carports sind in einem Abstand von mind. 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

**Freiflächengestaltung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
die nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah als Hausgärten anzulegen und je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einen Laubbäumchen gem. der Pflanzliste zu bepflanzen. Weiterhin sind Sträucher oder Kleingehölze gem. der Pflanzliste anzupflanzen. Koniferen sind nur als untergeordnete Einzelgehölze zulässig.

**Bodensicherung während der Bauphase**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Vor Beginn der Baumaßnahme sind Bereiche zur Oberbodensicherungsanlage zu sichern. Bei der Standortwahl ist auf vorhandenen Oberboden bzw. bestehenden Vegetationsdecken zu achten, so dass diese weitestgehend geschützt werden. Dauerhafte Überdeckungen mit sterilen Böden ist unzulässig. Der abgetragene Mutterboden ist vor Verdichtung zu schützen.

**Bodenversiegelung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig mit Rasengitter, Fugengitter, Drainpfaster oder als wassergebundene Decke herzustellen. Vollversiegelte Flächen für Terrassen und Gehwege sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugeführt wird.

**Zisternen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden. Pro 100 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche sind mind. 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen zu errichten. Begrünte Dachflächen oder Dachflächen mit einem Anschluss an Versickerungsfächern sind von der Festsetzung ausgenommen.

**Dachbegrünung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20° sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

**Zuordnung**  
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)  
Die Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstück 9/1 der Flur 56 wird wie folgt prozentual zugeordnet:  
Öffentlicher Verursacher: 4 % der Ausgleichsmaßnahme  
Private Verursacher: 96 % der Ausgleichsmaßnahme

### Gestalterische Festsetzung:

**Zulässige Dachform:**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 HBCO)  
SD Satteldach  
WD Walmdach einsch. Krüppelwalmdach  
vPD höhenversetztes Pfaltzdach  
20-45° zulässige Dachneigung der Hauptdächer bei Sattel-, Walmdach- und bei höhenversetzten Pfaltzdächern

**Dachdeckung:**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 HBCO)  
Die Dachdeckung ist in schwarz, anthrazit, braun, rot oder in schiefergrau zu gestalten. Zulässig sind Naturschiefer, Ziegel, Kunstschiefer und Betondachsteine. Glaciere oder edelgebundene Dachdeckungen sind unzulässig.

**Fassadengestaltung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 HBCO)  
Die Fassaden sind in heller Farbgebung zu gestalten.

**Einfriedigungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 HBCO)  
Einfriedigungen sind in Form von standortgerechten Laubhecken, Maschendraht, Metall- und Holzzaune mit senkrechten, unprofilierten Latzen bzw. Stäben zulässig. Maschendraht entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind in standortgerechten Laubhecken einzufassen oder mit Rankpflanzen zu versehen.

### Pflanzliste:

#### Liste I - Bäume

**Großkronige Bäume**  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Aesculus hippocastanum - Kastanie  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche

**Klein- bis mittelkronige Bäume**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus laevigata - Rottorn  
Malus sylvestris - Hainleite  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubeneiche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia - Eibesche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus torminalis - Elbeere  
sowie Obstbaumstämme lokaler Sorten

**Kleinkronige Bäume für den Straßenraum gut geeignet**  
Corylus colurna - Baum-Hassel  
Crataegus laevigata in Sorten - Rottorn  
Gleditsia triacanthos "Sunburst" - Gleditsie  
Pyrus calleryana "Chantrelle" - Stadtbirne  
Quercus robur "Fastigiata" - Pyramiden-Eiche  
Robinia pseudacacia in Sorten - Robinie  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
Tilia euclora - Kirm-Linde

#### Liste II - Sträucher

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Hartweige  
Cornus mas - Kornelrösche  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaea - Pfaffenblüchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus mahaleb - Steinweisel  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica - Kriechdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hundrose  
Rosa dumetorum - Heckenrose  
Rosa pimpinellifolia - Ibbemellrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

#### Liste III - Pflanzen für Fassadenbegrünung

Clematis vitalba - Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Humulus lupulus - Hopfen  
Lonicera caprifolium - Jägerglockenblume  
Lonicera periclymenum - Gelblinde  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Knirrtisch

### Hinweis zur 1. Änderung:

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Rübsanger Pforte, Teil B" sind magentafarben bzw. in kursiv hervorgehoben.

### Vermerk des Amtes für Bodenmanagement:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen (und Bezeichnungen) der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 20.11.09 übereinstimmen.

Limburg, den 20.11.09

### Verlaufsprotokoll:

ausgefertigt am: 22.11.09

(Martin Richard)  
Bürgermeister

- Grundlage: Gesamtflächennutzungsplan genehmigt durch den RP am 26.08.1983
- Rechtskraft des Bebauungsplans "Rübsanger Pforte Teil B" am 12.07.2002
- Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 19 BauGB vom 30.03.2006
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) i.V.m. § 19 BauGB am 04.04.2006
- Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung der 1. Änderung gem. § 3 (2) am 04.04.2006
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (2) BauGB vom 12.04. bis einschl. 02.06.2006
- Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB am 26.08.2006
- Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 05.07. bis einschl. 18.07.2006
- Satzungsbeschluss der 1. Änderung gem. § 10 BauGB am 18.09.2006
- Rechtskraft der 1. Änderung am 06.12.2006

### Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB):**  
Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

**Baunutzungsverordnung (BaunVO):**  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 809), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997.

**Hessische Bauordnung (HBO):**  
in der Fassung vom 20. Dezember 1993, verkündet im GVBl. I S. 656 und GVBl. II S. 361

**Planzeichenverordnung (PlanV):**  
vom 18. Dezember 1990.

### Lageplan



Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Der Magistrat  
Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

## Bebauungsplan "Rübsanger Pforte Teil B, 1. Änderung"

Limburg, den 22.11.09

Martin Richard  
Bürgermeister

<b>Stadtteil:</b> Lindenholzhausen	<b>Maßstab:</b> 1:1.000	
<b>Letztlich:</b> Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon <b>geplant:</b> Dipl. Geogr. E. Struhalla	<b>Verfahrensstand:</b> Satzungsbeschluss 09/2006	