

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Z
GRZ	GRZ
GFZ	GFZ
TH	TH

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

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
 GFZ Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
 Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH Maximale Höhe der Trauflinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt

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

o Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 E,D Zulässige Bauweise: E = Einzelhaus, D = Doppelhaus

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf
 (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)

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

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

1.7 Sonstige Planzeichen
 (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

2. Textliche Festsetzungen gemäß BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung (im WA):
 2.1.1 Allgemein zulässig sind nur:
 - Wohngebäude.
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
 2.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Anlagen für Verwaltung.

2.2 Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr:
 Die Fläche dient der Unterbringung von Einrichtungen der Feuerwehr. Zulässig sind alle Arten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, welche diesem Zweck dienen. Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

2.3 Anzahl der Wohnungen:
 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:
 2.4.1 Alle Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenlage über Normal Null (NN).
 2.4.2 Maximal zulässige Firsthöhe (FH) im Bereich der als WA normierten Bauflächen:
 - Für alle Dachformen: 189,5 m ü. NN.
 2.4.3 Maximal zulässige Firsthöhe (FH) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche:
 - Für alle Dachformen: 189,5 m ü. NN.
 Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z.B. haustechnische Anlagen) kann ausnahmsweise bis zu 2 m zugelassen werden. Zulässig ist auch ein Übungsturm bis zu einer Höhe von 194,5 m ü. NN.

2.5 Bauweise, Grundfläche, Geschossfläche, überbaubare Grundstücksfläche:
 2.5.1 Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Im Bereich des WA beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 18 m.
 2.5.2 Die maximal zulässigen Grundflächen und Geschossflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung einer Grund- und Geschosflächenzahl. Die allgemeinen Regelungen des § 19 BauNVO gelten auch für die Gemeinbedarfsfläche.
 2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die allgemeinen Regelungen des § 23 BauNVO gelten auch für die Gemeinbedarfsfläche.
 2.5.4 Für die Fläche für Gemeinbedarf: Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 2.5.5 Für die als WA normierten Bauflächen: Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:
 Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

2. Textliche Festsetzungen gemäß BauGB (Fortsetzung)

2.7 Zuordnungsfestsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB i.V. mit § 1a (3) BauGB:
 Die Kosten der für die Anrechnung auf das Ökokonto der Stadt Limburg durchgeführten Ausgleichsmaßnahme "Extensivierung einer Frischwiese" in der Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 43, Flurstück 21 werden den Teilflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt zugeordnet:
 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr: 24,0 %
 Öffentliche Verkehrsfläche auf Flurstück 52: 4,2 %
 Allgemeines Wohngebiet: 16,7 %
 Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

3. Textliche Festsetzungen gemäß HBO

3.1 Grundstücksbepflanzung (im WA):
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind intensiv mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; großflächige Zierrasenflächen sind nicht zulässig. Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10 % aller Gehölzanzpflanzungen zulässig. Je angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

3.2 Bodenversiegelung:
 Stellplätze allgemein sowie zusätzlich Zufahrten und Zuwegungen im WA sind wasserdurchlässig (z.B. haufwerksporiger Betonstein, Dränasphalt, Dränbeton, Pflastersteine mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen oder Rasenfugen Pflaster, wassergebundene Decke) herzustellen. Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird oder der Regenrückhalteeinrichtung zugeführt wird.

3.3 Dachgestaltung:
 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 40°. Bei Staffelgeschossen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

3.4 Einfriedungen (im WA):
 3.4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
 3.4.2 Einfriedungen sind als standortgerechte Laubhecken, Stahlgitter mit senkrechten Stäben, Maschendraht oder als Holzläden mit senkrechten Latten zulässig. Maschendrahtläden und Stahlgitterläden sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten Laubhecken oder Rankpflanzen einzufassen.
 3.4.3 Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen mit einem Bodenabstand von 15 cm errichtet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

3.5 Fassadengestaltung (im WA):
 Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur weiße und erdfarbene Töne zulässig.

4. Wasserrechtliche Satzung (§ 37 (4) HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Grundstücksentwässerung: Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet oder versickert wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer zulässigen Abflussmenge von max. $Q_{max} = 0,0010 \text{ l/s} \cdot m^2$ (10 l/s*ha) abzuleiten. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA A 117) nachzuweisen. Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" und DIN 1989 "Regenwassernutzung", die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Limburg zu beachten. Die Vorschriften können bei der Stadt Limburg eingesehen werden.

5. Hinweise

5.1 Erdarbeiten:
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten solche Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Weiterhin ist bei Erdarbeiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Verwendung von Bodenaushub sind einzuhalten. Die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz ist zu beachten. Hingewiesen wird auf folgende Informationsblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: "Boden mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende" und "Boden damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hausbebauer"

5.2 Altlasten:
 Altlasten oder Ablagerungen oder andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das RP Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5.3 Brandschutz, Rettungsdienst, Löschwasserversorgung:
 Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

5.4 Niederschlagswasser: Das auf den Dachflächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll soweit möglich in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser verwendet werden.

5.5 Verkehr: Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

5.6 Artenschutz:
 Bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Für Schutz und Erhaltung folgender Tierarten sind CEF-Maßnahmen durchzuführen: Feldlerche: Anlage eines min. 1.250 m² großen Blühstreifen im Raum Limburg. Die Maßnahme ist in einer vertraglichen Vereinbarung zu regeln.

5.7 Grundstücksbepflanzung: Die Grundstücksbepflanzung soll unter Verwendung standortgerechter und insektenfreundlicher Arten erfolgen. Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

6. Verlaufsprotokoll:

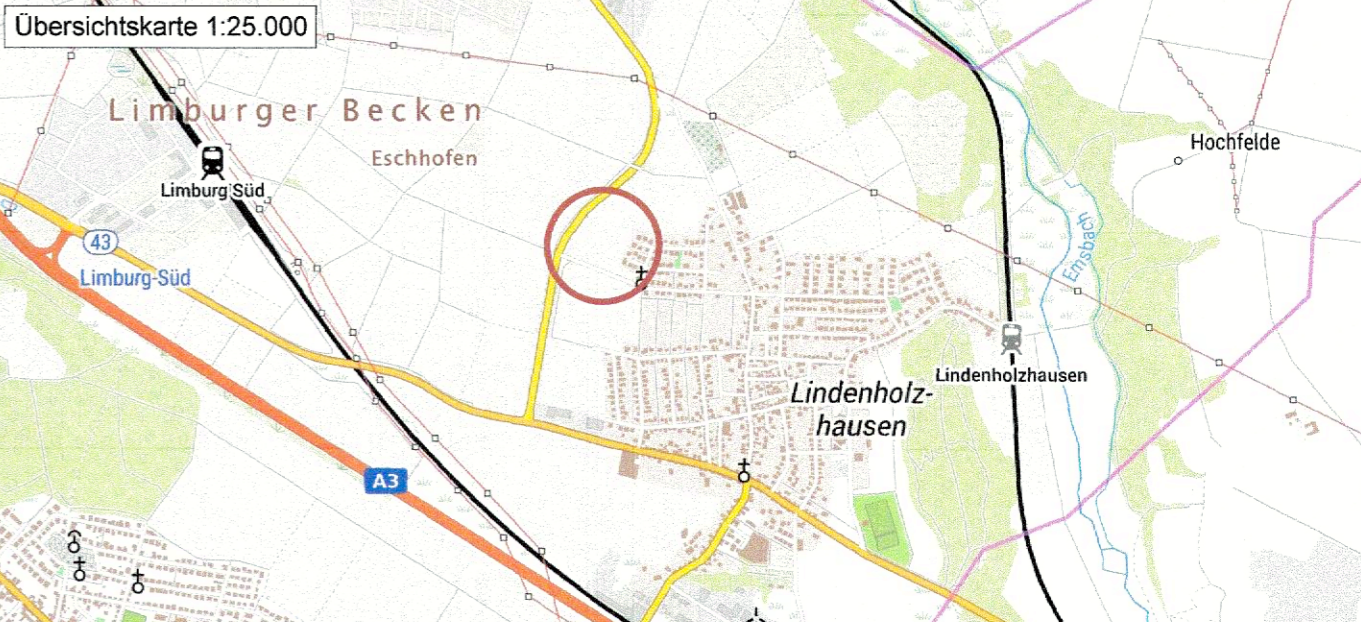
ausgefertigt, den 16.2.2023

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am: **24.06.2019**
 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am: **07.03.2020 / 30.05.2020**
 3. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB am: **07.03.2020 / 30.05.2020**
 4. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB: **16.03.2020 bis einschl. 03.04.2020**
04.06.2020 bis einschl. 24.06.2020
 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB vom: **16.03.2020 bis einschl. 24.04.2020**
 6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am: **14.06.2021**
 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am: **02.07.2021**
 8. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom: **12.07.2021 bis einschl. 13.08.2021**
 9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB vom: **12.07.2021 bis einschl. 13.08.2021**
 10. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am: **22.11.2021**
17.02.2023
 11. Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

7. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
 - **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
 - **Die Planzeichenvordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - **Die Hessische Bauordnung (HBO)** vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen öffentlichen Auslegung des Planes.
 - **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).



Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Der Magistrat
 Stadtentwicklungsamt
 Leiterin: Dipl.-Geogr. Eva Struhalla

Bebauungsplan
"Auf dem Oberfeld"

Limburg, den 16.2.2023

Dr. Marius Hahn
 (Bürgermeister)

Stadtteil: Lindenholzhausen	Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 14.02.2023
Verfahrensstand: RECHTSKRAFT		
Planungsbüro Zettl Südhang 30 35394 Gießen Tel.: 0641 49410-349 Fax.: 0641 49410-359 email: info@planungsbuero-zettl.de	Bearbeitung: A. Zettl, N. Bischoff GIS und Kartographie: B. Wasmus, A. Zettl	Planungsbüro ZETTL Bauzestaltung - Landschaftsplanung - Geoinformatik