

Nr. Festsetzungen	Ermächtigung
3. Hinweise	<p>benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Vorhabenträger noch von seinen Käufern/Mietern geltend gemacht werden, da die Bahnhöfe planfestgestellt sind. Es obliegt insoweit jeweils dem Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolgern/Mietern, für entsprechende Schutzmaßnahmen zu sorgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. • Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Ggf. sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Eventuell vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zulasten des Vorhabenträgers bzw. seiner Rechtsnachfolger/Mieter. • Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Bauwerksbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschung von Signaldarstellungen nicht vorkommen. • Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnhofsseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist vom Vorhabenträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern/Mietern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. • Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einkaufs- und Freizeitzentrum WERKStadt“ grenzt unmittelbar an Bahnanlagen, in deren unmittelbarem Bereich Oberleitungsanlagen betrieben werden. Auf die Gefahren aus diesen Anlagen mit 15.000 Volt Spannung wird hingewiesen. Die einschlägigen Bestimmungen in Bezug auf Arbeiten in der Nähe dieser Hochspannungsanlage sind zu beachten. • Im Zuge von Bepflanzungsmaßnahmen zur Bahnhofsseite hin dürfen keine windbruchgefährdenden Holzarten (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB):	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bauabstandsverordnung (BauABstV):	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):	In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
Hessische Bauordnung (HBO):	In der Fassung vom 18.05.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429)
Planzeichenvorordnung (PlanZV):	Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 80, BGBl. II 213-4-4)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG):	In der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1157), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG):	In der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (DenkmalSchG):	In der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 1986, S. 1289), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I 2001, S. 434)
Hessisches Wassergesetz (HWG):	In der Fassung vom 05. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Vermerk des Amtes für Bodenmanagement:
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 15.02.2012 übereinstimmen.

Limburg, den 24.02.2012 *M. Richard*

Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO „Einkaufs- und Freizeitzentrum“ SO 1, SO 2, SO 3 sind Teile des sonstigen Sondergebietes mit z.T. unterschiedlichen Festsetzungen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Baugrenze
Regelung für die Stadterhaltung und Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB (Nachrichtliche Übernahme)	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Sonstige Planzeichen	
	Stellplätze gem. § 12 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen als offene Stellplätze und als Parkdecks
	Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB Zweckbestimmung: Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Nr. Festsetzungen	Ermächtigung
1.1.2.1	Verkaufsfläche (VKF) im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschl. Schaukästen) und Pack- und Entsorgungszonen, mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene überdachten/nicht überdachten Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaukästen) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.
1.1.2.2	Bei der Fläche der Mall (Zentrale Verkehrs-Rettungs-Fluchtweg innerhalb des Gebäudekomplexes) handelt es sich um eine zentrale Verkehrsfläche innerhalb der Gebäude zur Erschließung des Einkaufszentrums und zur fußläufigen Anbindung des WERKStadt-Parkplatzes an den zentralen Bereich der Limburger Innenstadt.
	Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Fluchtwegkonzeptes sind temporär genutzte Verkaufsflächen für Saisonwaren und Verkaufsaaktionen auf den Flächen der Mall (siehe Systemschnitt) möglich. Außenverkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m in der Mall möglich und sind auf die Verkaufsfläche der jeweiligen Sortimente sowie auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.
	Temporär genutzte Verkaufsflächen für Saisonwaren und Verkaufsaaktionen in der Mall dürfen max. 1,220 m nicht überschreiten und sind auf die Gesamtverkaufsfläche (14.500 m ²), nicht jedoch auf die Verkaufsfläche der jeweiligen Sortimente anzurechnen.
	Skizze Systemschnitt

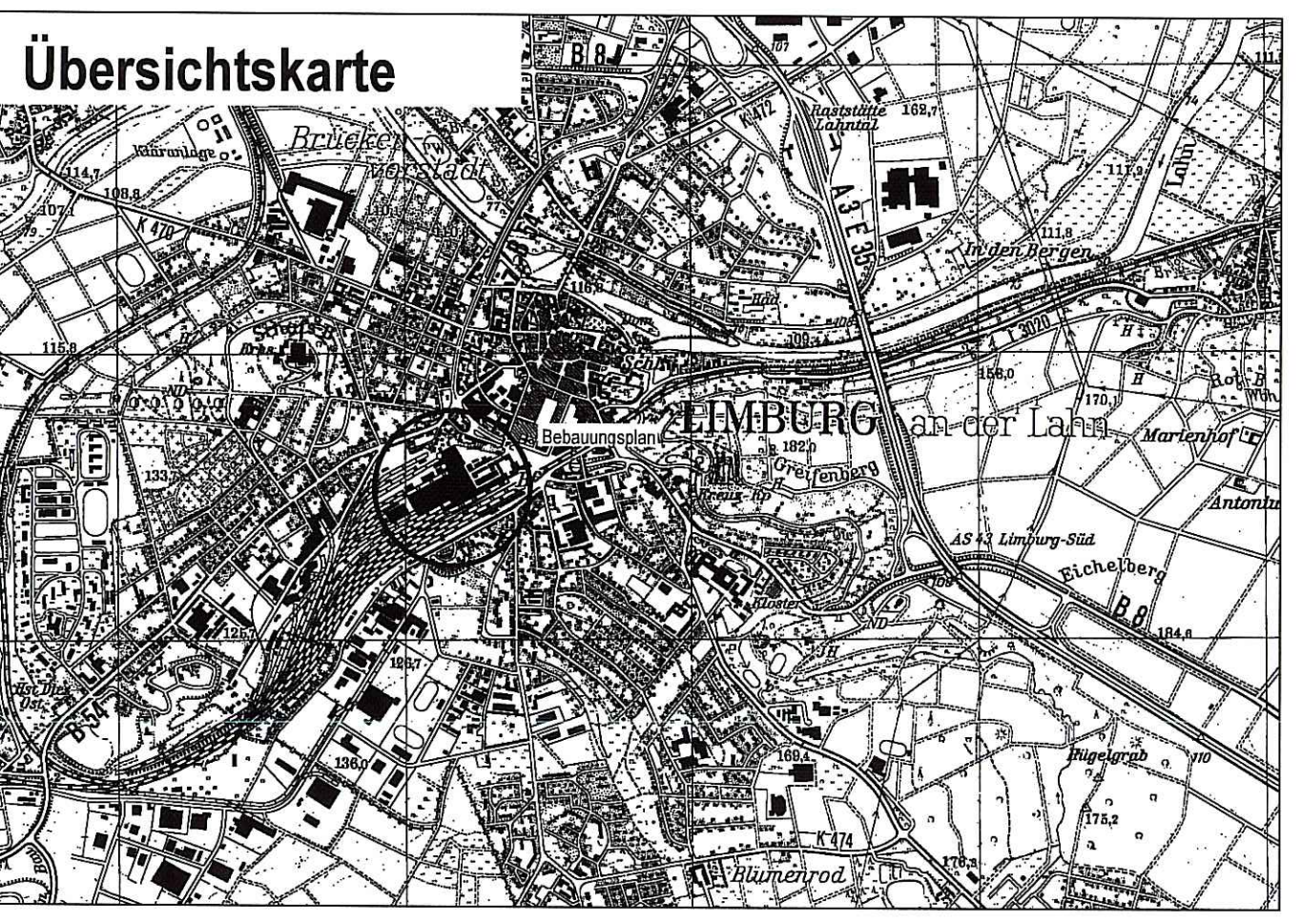
Nr. Festsetzungen	Ermächtigung
	Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten, wie untergeordnete, technisch und betrieblich notwendige Bauteile, ist ausnahmsweise um bis zu 3,00m Höhe zulässig, wenn zwingende Gründe dies rechtfertigen.
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Bei der Neuanlage bzw. Ersatz von Stellplätzen ist auf und unmittelbar neben den Stellplätzen je 12 ebenerdige PKW-Parkplätze (ausgenommen Parkhäuser und Parkdecks) ein Laubbäumchen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
	Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12cm, entsprechend der Artenliste zu wählen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
	Artenliste Bäume: -Acer platanoides (Spitz-Ahorn) -Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) -Quercus petraea (Tauben-Eiche) -Quercus robur (Stiel-Eiche) -Tilia cordata (Winter-Linde) -Platanus x acerifolia (Platane)
Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Vorhandene Laubbäume im Bereich der Stellplatzflächen sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
Anlegen von Grundstücksfreiflächen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Die Grundstücksfreiflächen sind als naturnahe Vegetationsflächen mit standortgerechten Bäumen und Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Außenbeleuchtung	§ 9 (1) 20 BauGB
	Im Sondergebiet ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung von gerichtetem Licht und die Installation von Beleuchtungskörpern mit Nachtabsenkung zulässig. Als Leuchtmittel sind Lampen mit verminderter Anlockwirkung für Insekten zu verwenden. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Änderung/Ergänzung der Außenbeleuchtung.

Nr. Festsetzungen	Ermächtigung
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3-6 und 9) BauNVO
1.1 Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs- und Freizeitzentrum"	§ 11 (3) BauNVO
1.1.1	Das Sonstige Sondergebiet „Einkaufs- und Freizeitzentrum“ (SO 1, SO 2, SO 3) dient der Unterbringung eines Einkaufs- und Freizeitzentrums mit Stellplätzen
1.1.2	Zulässig ist ein Einkaufs- und Freizeitzentrum mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von maximal 14.500 m ² .
	Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Einkaufs- und Freizeitzentrums sind die folgenden Sortimente bis zu der jeweils angegebenen Verkaufsfläche (VKF) zulässig:
	Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Tabakwaren
	Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsgeräte
	Datenerstattungsgeräte, optische Geräte und Software, Elektrische Haushaltsgeräte, Bestelle-Ton- und Bildträger
	Foto- und optische Erzeugnisse
	Wohnmöbel, Haushaltswaren, Heimtextilien, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Haushaltsgegenstände
	Bücher, Fachschriften, Unterhaltungsschriften und Zeitungen
	Schreib- und Papierwaren / Schul- und Büroartikel
	Spielwaren, Bastelartikel
	Bekleidung*
	Schuhe / Lederwaren
	Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse / Körperpflegeartikel
	Sport- und Campingartikel
	Schnittblumen
	Andere als die vorgenannten Sortimente
	max. 3.500 m ² VKF
	max. 2.200 m ² VKF
	max. 2.000 m ² VKF
	max. 700 m ² VKF
	max. 300 m ² VKF
	max. 400 m ² VKF
	max. 4.000 m ² VKF
	max. 1.000 m ² VKF
	max. 1.100 m ² VKF
	max. 1.500 m ² VKF
	max. 200 m ² VKF
	max. 500 m ² VKF

1.1.3	Im Sondergebiet Einkaufs- und Freizeitzentrum sind weiterhin Dienstleistungs- betriebe, Hotelbetriebe, Büros und Arztpraxen, Schank- und Speise- betriebe, Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Freizeit- und Indoor-Sport Einrichtungen, Einrichtungen für Kunst und Kultur sowie im SO 1 Parkhäuser allgemein zulässig.
1.1.4	Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzungen auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swingerclubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen sind im Einkaufs- und Freizeitzentrum unzulässig. Unzulässig sind ferner Wettbüros, Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie Tankstellen.
1.1.5	Vorbehaltlich der Ziffer 1.1.3 und 1.1.4 sind Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
1.1.6	Im SO 2 sind in den Obergeschossen Wohnungen ausnahmsweise zulässig.
1.1.7	Stellplätze sind im sonstigen Sondergebiet (SO 1) (Einkaufs- und Freizeitzentrum) sowohl oberirdisch als auch in Form von Parkdecks und Parkgaragen zulässig. Diese können auch außerhalb der bebaubaren Flächen des SO 1 errichtet werden.
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 19-20 BauNVO
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 9 (1) 4 BauGB
	Im SO-Gebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0 gem. § 9 (1) 4 BauGB betragen.
	Im SO-Gebiet darf die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) max. 2,0 gem. § 9 (1) 4 BauGB betragen.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (h)	§ 18 BauNVO § 18 (1) BauNVO und § 31 (1) BauNVO
	Die Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf den nächstgelegenen Kanaldeckel, darf maximal betragen:
	Im SO 1 = 17,50m
	Im SO 2 = 25,00m
	Im SO 3 = 25,00m

3. Hinweise	
3.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
	Das Plangebiet liegt in einem seit langer Zeit gewerblich genutzten Bereich. Trotz durchgeführter Sanierungen sind bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden im gesamten Geltungsbereich Kontaminationen des Bodens nicht auszuschließen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:
	• Sämtliche Aushubarbeiten sind vor Ort durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter zu überwachen.
	• Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen schriftlich unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen.
	• Bei den Aushubarbeiten ist darauf zu achten, ob ggf. Auffälligkeiten festgestellt werden, die über das bisher bekannte Maß hinausgehen und eine Gefährdung des Allgemeinwohls darstellen. In diesem Fall sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen zwingend mit dem Regierungspräsidium Gießen abzustimmen.
	• Die bestehende Oberflächenversiegelung ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
	• Die vorhandenen Grundwasserstandsstellen sind zu erhalten.
3.2 Nisthilfen	
	An den Gebäuden sind an geeigneten Standorten Nisthilfen für gebäudebrütende und nischenbrütende Vogelarten anzubringen
3.3 Bodendenkmäler	
	Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen
3.4 angrenzende Bahnanlagen	
	• Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug, usw.) entstehen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen, auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signallöhner

Verlaufsprotokoll	
ausgefertigt am:	<u>15.2.2012</u>
	<i>Martin Richard</i> Martin Richard (Bürgermeister)
1. Grundlage Gesamtflächenutzungsplan genehmigt durch RP am	26.08.1983
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	16.06.2010 / 04.10.2010
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	19.10.2010
4. Bekanntmachung des frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB am	19.10.2010
5. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom	25.10. bis einschl. 08.11.2010
6. Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gem. § 4 (1) BauGB (Scoping) vom	20.10.2010 bis zum 12.11.2010
7. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom	10.06.2011 bis einschl. 11.07.2011
8. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	26.09.2011
9. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (2) BauGB am	30.09.2010
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a(2) BauGB vom	10.10.2011 bis einschl. 10.11.2011
11. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am	06.02.2012
12. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am	16.02.2012



Kreisstadt Limburg a. d. Lahn Der Magistrat	
Bebauungsplan „Einkaufs- und Freizeitzentrum WERKStadt“ Limburg	
Limburg, den <u>15.2.2012</u>	<i>Martin Richard</i> Martin Richard (Bürgermeister)
Stadtteil: Limburg (Innenstadt)	Maßstab: 1:1000
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	Planstand: 15.12.2011
schmittprojekt architekten ingenieure generalplaner	
Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon	