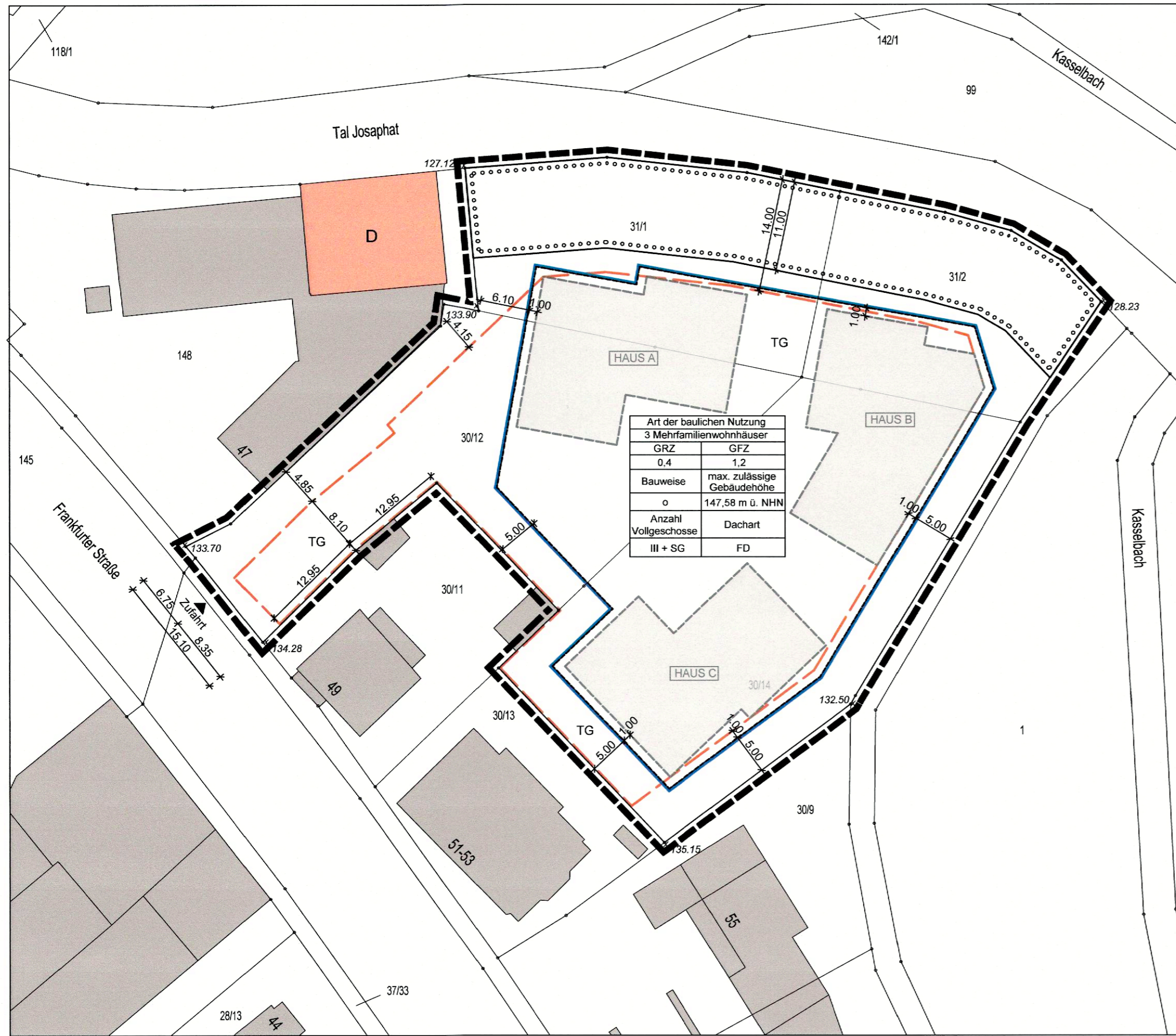


# Kreisstadt Limburg an der Lahn

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark zwischen Frankfurter Straße und Tal Josaphat" in der Kreisstadt Limburg an der Lahn



### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

### II. Legende

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB)

3 Mehrfamilienwohnhäuser

#### Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Max. zul. Grundflächenzahl	Art der baulichen Nutzung	Max. zul. Geschosflächenzahl
o = offen	3 Mehrfamilienwohnhäuser	
	GRZ	GFZ
	0,4	1,2
	Bauweise	max. zulässige Gebäudehöhe
	o	147,58 m ü. NHN
Max. Anzahl zul. Vollgeschosse	Anzahl Vollgeschosse	Dachart
SG = Staffelgeschoss	III + SG	FD
		Zulässige Dachformen: FD = Flachdach

#### 2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

#### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

TG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Tiefgarage

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Kataster
- Geplante Bebauung
- Bemaßung
- Geländehöhe ü. NHN Bestandsgelände
- Einzelkulturdenkmal
- Befestigte Flächen: Wege, Plätze, Stellflächen (Detailführung und Anordnung obliegen der Ausführungsplanung)
- Grünflächen

### III. Textfestsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3 Mehrfamilienwohnhäuser  
Nach § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (Grundlage § 12 Abs. 3a BauGB).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

Grundflächenzahl: 0,4  
Überschreitung der Grundflächenzahl: Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Tiefgarage, Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen ist bis 0,8 zulässig.  
Geschosflächenzahl: 1,2  
zulässige Vollgeschosse: III Vollgeschosse + Staffelgeschoss  
Gebäudehöhe: max. zulässige Gebäudehöhe 147,58 m ü. NHN  
Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig.

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise: offen  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen definiert.

##### 4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist mit einer Einzellänge von je max. 4,50 m und einer Tiefe von max. 2,50 m auf 50 % der Fassadenlänge je Fassade und Geschoss zulässig. Balkone gem. vorstehenden Festsetzungen für aufeinanderstoßende Seiten der Baugrenze können als Eckbalkone verbunden werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen ist auf max. 50 % der Länge pro Gebäudeumlauf und einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.

##### 6. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Mind. 30 % und max. 50 % der zu begründenden Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu überbauen.

##### 7. Stützmauern/Geländer (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Stützmauern entlang des östlichen Grenzverlaufes des Flurstückes 30/14 sind bis 2,40 m über OK Weg zur Absicherung der Geländeaufschüttungen i. V. m. Festsetzung 8 ohne eigene Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig. Zur Herstellung der Absturzsicherung ist zusätzlich ein Geländer oder eine andere offene Einfriedung mit max. 1,20 m Höhe zulässig.

##### 8. Aufschüttungen und Abgrabungen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Realisierung des Projektes gem. V + E-Plan zulässig.

### 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- Die nicht überbaubaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht übersteigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

#### Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnus	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Lonicera xylosteum	Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea	Cornus sanguinea
Corylus avellana	Corylus avellana
Rosa canina	Rosa canina
Crataegus monogyna	Crataegus monogyna
Crataegus laevigata	Crataegus laevigata
Salix caprea	Salix caprea
Sambucus nigra	Sambucus nigra
Euonymus europaeus	Euonymus europaeus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare

#### Pflanzliste 3: Obstbäume

Apfel, Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Bretacher Apfel, Goldparäne, Geheimerat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Goldrenette, Spitzrahm, Metzrenette, Glöster  
Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling  
Südkirsche: Schneiders Späte Kornel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger  
Riesenkirsche  
Zwetschge: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle, Mirabelle von Nancy

#### Pflanzqualität:

Laubbaumhochstämme: mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm  
Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

- Die festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen durch standortgerechten Gehölze gem. Pflanzliste bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
- Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 3,5 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen.
- 70 % der Dachflächen sind dauerhaft und extensiv zu Begrünen.

### 10. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Dachform: Zulässig sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 10°.
- Begrünung von baulichen Anlagen: Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.
- Einfriedungen: Eine Einfriedung der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, in Form einer Mauer, ist nur bis eine max. Höhe von 1,00 m von OK Straße (Tal Josaphat) zulässig. Zaunanlagen sind am direkten nördlichen Grenzverlauf unzulässig. Zaunanlagen sind mit einem Abstand von min. 2,50 m von der Grundstücksgrenze, entlang der Straße Tal Josaphat, mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die Einfriedung muss im Bereich zwischen der Straße Tal Josaphat und Zaunanlage intensiv mit heimischen Gehölzen abgepflanzt werden (Pflanzabstand max. 1,50 m).

### Hinweise

- Bodendenkmäler:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDStSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Artenschutz:**  
**Rodungen**  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.  
**Abbrissarbeiten**  
Zur Vermeidung von Eingriffen in Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen und Vögeln dürfen Abbrissarbeiten lediglich vorgenommen werden, wenn der "Nachweis des Nichtbesatzes" mit Fledermäusen und Vögeln vor Beginn der Arbeiten erbracht wird.  
**Beleuchtung**  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossener Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und PKW-Stellplätze erlaubt.
- Verwertung von Niederschlagswasser:**  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2) Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist. Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
- Ortsbildprägende Linde:**  
Die Baumaßnahmen müssen so erfolgen, dass die ortsbildprägende Linde am nordöstlichen Rand des Plangebietes gem. DIN 18920 im Bestand gesichert wird.

### Verlaufsprotokoll

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung **18.07.2022**
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB **29.07.2022**
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss **18.07.2022**
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB **29.07.2022**
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom **08.08.2022** bis einschl. **09.09.2022**
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom **01.08.2022** bis einschl. **09.09.2022**
- Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 (1) BauGB **14.11.2022**
- Der Bebauungsplan hat durch öffentliche Bekanntmachung Rechtskraft erlangt **20.05.2023**

ausgefertigt am:

17.5.2023

Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)



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

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark zwischen Frankfurter Straße und Tal Josaphat" in der Kreisstadt Limburg an der Lahn

Limburg, den 17.5.2023

Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)

Stadtteil: Limburg

Maßstab: 1:500

Bearbeitet: Planungsbüro Sabine Kraus  
Stadt und Freiraum  
Odenwaldstraße 4  
65549 Limburg

Verfahrensstand:  
Rechtskraft

