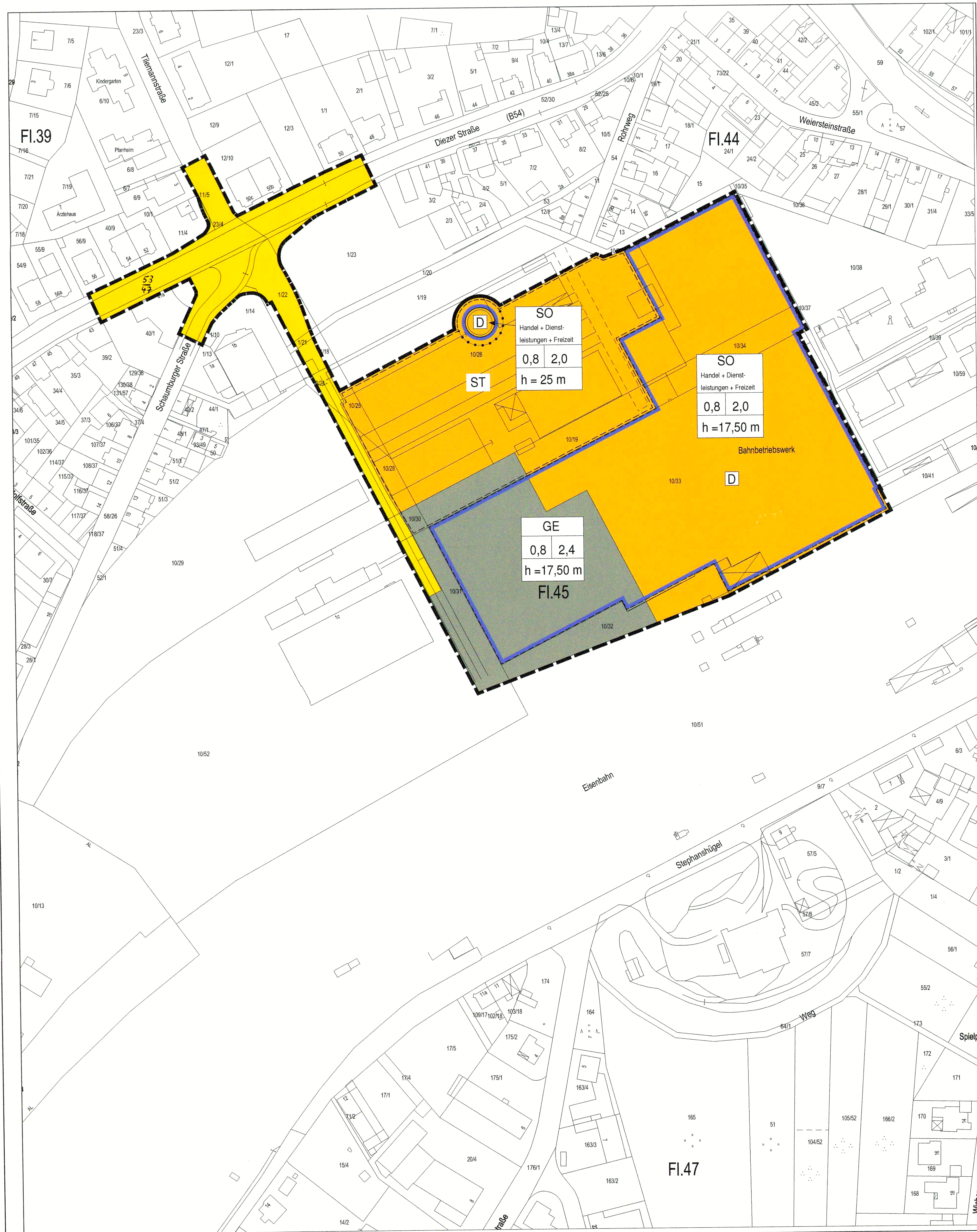


Bebauungsplan 'Revitalisierung ehemaliges Ausbesserungswerk'



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO Sonstiges Sondergebiet "Handel + Dienstleistungen + Freizeit"	§ 11 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	
Verkehrflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
ST Straßenverkehrsflächen	
Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	§ 9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
Sonstige Planzeichen	
ST Stellplätze	§ 12 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB

NR. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind von den gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein und den gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die nachfolgenden nicht zulässig: Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung 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. Unzulässig sind ferner Wettbüros, Spielhallen und sonstige Vergnügungstätten sowie Tankstellen.

1.1.2 Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil, kleiner 30%, der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

1.2 Sondergebiet „Handel + Dienstleistungen + Freizeit“

1.2.1 Im sonstigen Sondergebiet SO „Handel + Dienstleistungen + Freizeit“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, ein Einkaufszentrum, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Hausmeister und Aufsichtspersonal, Freizeit- und Indoor-Sporteinrichtungen zulässig.

Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung 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 unzulässig. Unzulässig sind ferner Wettbüros, Spielhallen sowie sonstige Vergnügungstätten.

1.2.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO „Handel + Dienstleistungen + Freizeit“ ist die Verkaufsfläche auf insgesamt 4.500 m² begrenzt. Die folgenden Sortimentsgruppen dürfen dabei die jeweils angegebene Obergrenze der Verkaufsfläche nicht überschreiten:

Sortimente	Verkaufsfläche m ²
Nahrungs- und Genussmittel ohne Getränkemarkt	max. 2.800
Gesundheit / Körperpflege	max. 600
Textil	max. 700
Schuhe/Lederwaren/Sport	max. 600

Alle sonstigen Sortimente dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 900 m² nicht überschreiten.

1.2.3 Stellplätze sind im sonstigen Sondergebiet SO „Handel + Dienstleistungen + Freizeit“ nur ebenerdig und nur in den für Stellplätze (ST) festgesetzten Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Im SO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von versiegelten Flächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 20 % überschritten werden.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist im SO und im Gewerbegebiet auf maximal 50% der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die bestehende § 18 (1) BauNVO und Geländeoberfläche des Grundstücks, darf 17,50 m nicht § 31 (1) BauGB überschreiten.

Für den ehemaligen Bunker ist eine Höhe von 25,00 m, bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche, zulässig. Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten, wie untergeordnete, technisch und betrieblich notwendige Bauteile, ist ausnahmsweise um bis zu 3,00 m Höhe zulässig, wenn zwingende Gründe dies rechtfertigen.

ERMÄCHTIGUNG

§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (3-6 und 9) BauNVO

§ 8 Bau NVO

§ 8 (2) Nr. 3 und § 8 (3) Nr. 3 BauNVO, i.V.m. § 1 (3) Bau NVO

§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 31 (1) BauGB

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 **Stellplätze**
Insgesamt ist auf und unmittelbar neben den Stellplätzen je 12 PKW-Stellplätze ein Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 10 – 12 cm, entsprechend der Artenliste der Begründung zu wählen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 3.1.1 **Artenliste Bäume**
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Betula pendula Hänge-Birke
 - Fagus sylvatica Rot-Buche
 - Quercus petraea Trauben-Eiche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - Platanus x acerifolia Platane

3.2 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind als naturnahe Vegetationsflächen mit standortgerechten Bäumen und Pflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Für mindestens 15.000 m² zu entwässernde Dachflächen oder versiegelte Flächen sind innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage einer entsprechenden hydraulischen Berechnung Einrichtungen zur zeitweiligen Rückhaltung und gedrosselten Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Im Bereich der SO und GE-Flächen ist nur die Verwendung von gerichtetem Licht und die Installation von Leuchtungskörpern mit Nachabsenkung zulässig. Als Leuchtmittel sind Lampen mit verminderter Anleuchtwirkung für Insekten wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

6. Hinweise

6.1 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 Regierungspräsidenten schriftlich unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vor anzuzugeben.

Bei den Aushubarbeiten ist darauf zu achten, ob ggf. Auffälligkeiten festgestellt werden, die über das bisher bekannte Maß hinausgehen und eine Gefährdung des Allgemeingut darstellen. In diesem Fall sind die Arbeiten zu unterbrechen das weitere Vorgehen zwingend mit dem Regierungspräsidenten abzustimmen.

Die bestehende Oberflächenversiegelung ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Grundwasseremissionsstellen

Die vorhandenen Grundwasseremissionsstellen sind zu erhalten und es ist über einen Zeitraum von zunächst 5 Jahren (Beginn 02.03.2006) halbjährlich ein Monitoring durchzuführen.

6.2 Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.

6.3 Es wird empfohlen, dass im Rahmen der Gebäudeentwicklung geprüft wird, ob es möglich ist, an geeigneten Stellen Nistmöglichkeiten anzubringen.

6.4 Archäologische Funde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Wiesbaden oder an der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Limburg unverzüglich anzuzeigen.

6.5 Flächen für die Feuerwehr

Die hessische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Juli 1998) ist anzuwenden.

Vermerk des Amtes für Bodenmanagement

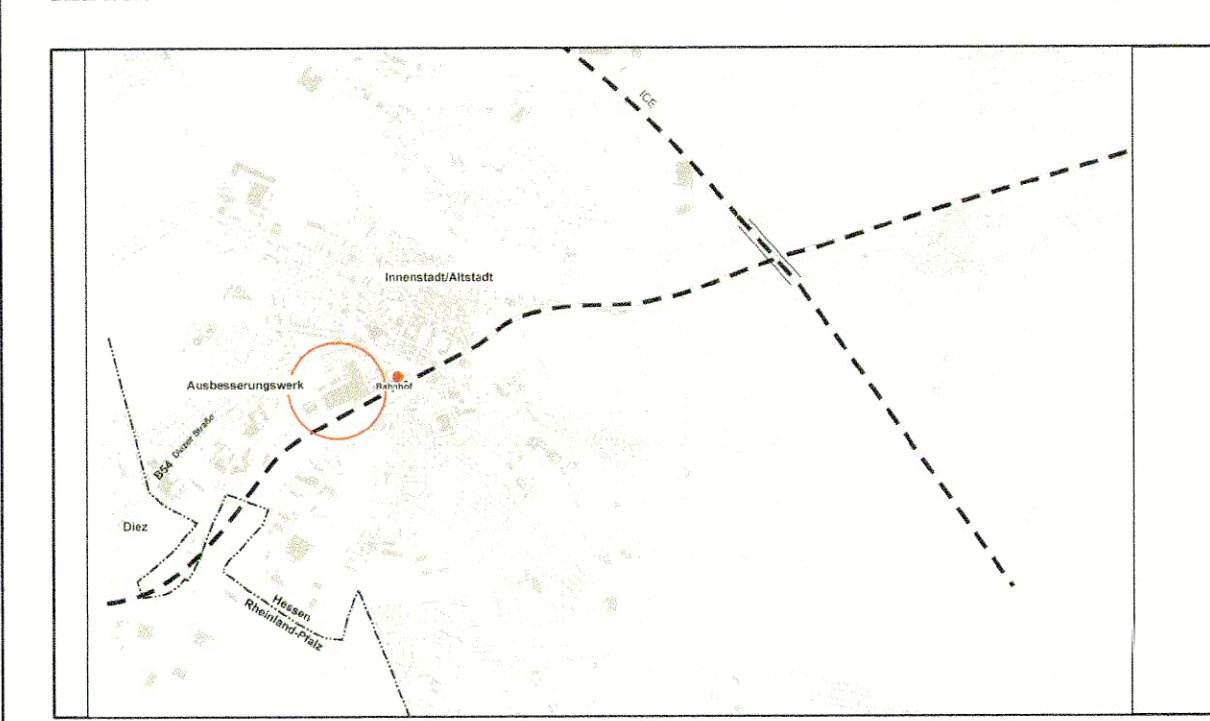
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07.03.2005 übereinstimmen.

Limburg, den 07.03.2009
08.02.2019
[Signaturen]

Verlaufsprotokoll:
ausgefertigt am: 22.10.2009
[Signaturen]

1. Grundzüge Gesamtflächennutzungsplan	26.08.1983
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	01.10.2007
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am	04.10.2007
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB am	15.08.2007
5. Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB vom	22.08. bis einsch. 05.09.2007
6. Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gem. § 4(1) BauGB (Scoping) am	28.08.2007
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	01.10.2007
8. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3(2) BauGB	04.10.2007
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB vom	15.10. bis einsch. 16.11.2007
10. Erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss gem. § 4(3) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	26.05.2008
11. Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 4(3) BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB vom	30.05.2008
12. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4(3) BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB vom	10.06. bis einsch. 11.07.2008
13. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am	15.12.2008
14. Aufhebung des Beschlusses vom 15.12.2008, erneuter Satzungsbeschluss am	23.03.2009
15. Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am	06.08.2009
16. Erneute Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am	23.10.2009

Rechtsgrundlagen:
BauNVO (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316).
BauGB (BauGB): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wirtschaftswachstums-Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 488).
BauStellplandatenverordnung (BauStellplandatenV): In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. April 2008 (BGBl. I S. 441).
Hessische Bauordnung (HBO): In der Fassung vom 18.05.2005 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2005 (GVBl. I S. 962).
Denkmalschutzgesetz (DSchG): Vom 18. Dezember 1999 (GVBl. I S. 16), BGBl. II 213-1-6.
Gesetz über die Umgebungsbedingtheitsverfahren (UUVG): In der Fassung vom 15. Juni 2005 (GVBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).
Hessisches Naturschutzgesetz (HNSchG): In der Fassung vom 15. Dezember 2005 (GVBl. I S. 619).
Gesetz zum Schutz der Kulturgüter (DenkmalschutzG): In der Fassung vom 05. September 1989 (GVBl. I S. 1286, S. 1290), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 441).
Hessisches Wassergesetz (HWG): In der Fassung vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305).



Kreisstadt Limburg a. d. Lahn Der Magistrat

Bebauungsplan
'Revitalisierung ehemaliges Ausbesserungswerk'
Limburg, den 22.10.2009
[Signaturen]

Stadtteil:	Innenstadt	Maßstab:	
Verfahrensland:			
Rechtskraft:		1:1000	
Werkstatt: Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Postfach 1015 D-63561 Limburg a. d. Lahn Tel. 0651-3075-22	Stabstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon		