

KREISSTADT LIMBURG a. d. Lahn

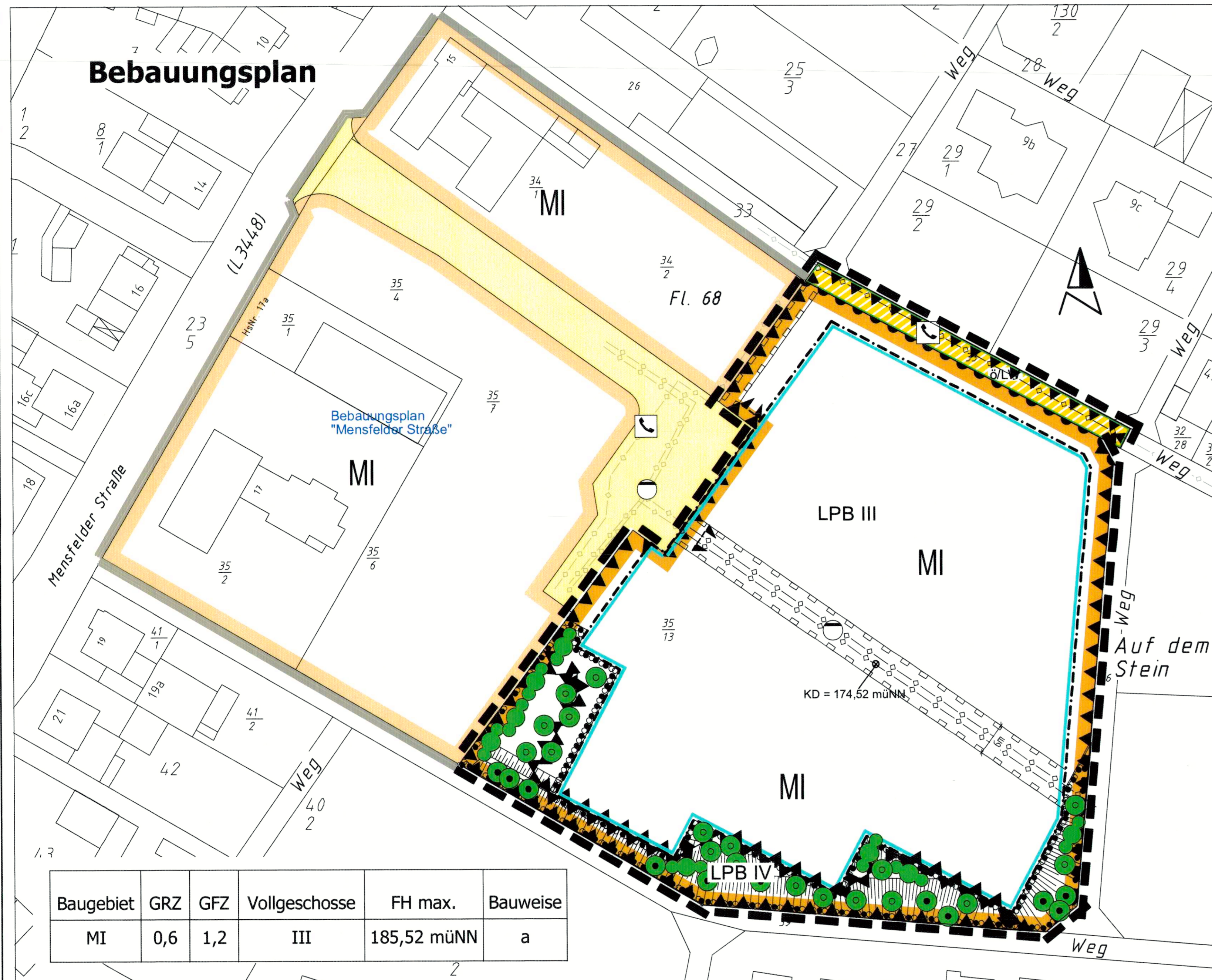
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„PFLEGE- UND BETREUUNGSZENTRUM

MENSFELDER STRASSE“

IM STADTTEIL LINDENHOLZHAUSEN

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Erläuterung der Nutzungsschablonen:
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschosflächenzahl
 - III Vollgeschosse
 - 185,52 müNN maximal zulässige Firsthöhe
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m sind zulässig, Grenzabstände sind einzuhalten.
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfaßbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Schmutz- und Regenwasserkanal, Telekomleitung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Anpflanzung von Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung des Erdwalls
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier: zu belasten zugunsten der EVL (Stadt Limburg a. d. Lahn) sowie zugunsten der Stadt Limburg a. d. Lahn und ihrer Rechtsnachfolger
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Lärmpegelbereich LPB III und LPB IV
 - Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) KD = 174,52 müNN als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Informell:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mensfelder Straße“
 - Mischgebiet
 - Verkehrsfläche
 - Telekomleitung, Schmutz- und Regenwasserkanal

Textliche Festsetzungen:

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

- In den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen ist die Errichtung von:
- einer Pflegeeinrichtung mit 94 Pflegeplätzen,
 - vier Baukörpern mit insgesamt 55 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und 15 Tagespflegeplätzen sowie
 - eines Gemeinschaftspavillons
- zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Entsorgungsentwässerung sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe FH_{max} von 185,52 müNN die obere Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe KD = 174,52 müNN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):

Ein Überschreiten der Baugrenze durch Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m ist auf einer Länge von max. 60 % der Gebäudefront für das im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnete Haus 2 in nordwestlicher Richtung und für die im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Häuser 3, 4 und 5 in südwestlicher Richtung in allen Geschossen zulässig.

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

- Hofflächen, Aufenthaltsbereiche, Terrassen, PKW-Stellplätze usw. sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.
- Pro 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen erfolgen im Bereich der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Baufeldräumung inkl. der Baumfällung ist außerhalb der Brutzellen durchzuführen. Vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres gilt das Rodungsverbot nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.
- Im Zeitraum bis zur Baufeldräumung muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass sich die Zaunedecke nicht ansiedeln kann. Möglich wird dies durch eine vorgezogene Baufeldvorbereitung mit zeitnahen Ordnungsarbeiten wie z.B. der Beseitigung der Bauschuttmaterialien und des Unrats.

5. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB:

- Im Bereich der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die dauerhafte Pflege und Erhaltung der festgesetzten Bäume zu sichern. Ausfälle sind durch standortgerechte heimische Baumarten und Sträucher nachzupflanzen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die für die Anlage der Stellplätze zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet. Es gelten für einen Baum 25 qm und für einen Strauch 5 qm.
- Der bestehende Erdwall ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten.

6. Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

- Für die einzelnen Lärmpegelbereiche sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, hier resultierende Gesamtschalldämmung der Außenfassade (und gegebenenfalls Dachflächen bei abgebauten Dachgeschossen) zu stellen:
 - LPB III erf. R' w, res = 35 dB
 - LPB IV erf. R' w, res = 40 dB
- Die Anforderungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches. Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gelten um 5 dB erhöhte Anforderungswerte.
- Die erforderlichen Schalldämmwerte für die Fensteranlagen/Fassaden etc. sind im Einzelfall objektbezogen festzulegen.
- Im gesamten Plangebiet ist für Aufenthalts- und Wohnräume zur Belüftung bei geschlossenen Fenstern der Einbau schalldämmender Lüftungselemente erforderlich. Diese Einrichtungen sind auf die Schallschutzanforderungen der Fensteranlagen abzustimmen.
- Für Gebäude, die dem Lärmpegelbereich III und IV zuzurechnen sind, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschnitznachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO:

1.: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Die Farbgestaltung der Gebäude erfolgt in heller Farbgebung.

2.: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
- Einfriedungen sind entlang des Landwirtschaftlichen Weges ausgeschlossen.

3.: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 30% mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm und ein Strauch 5 qm. Die für Pkw-Stellplätze zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzuräumen.

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG:

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.

9. Planungsrechtliche Hinweise:

- Gemäß § 20 HDöSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDöSchG wird verwiesen.
- Gemäß dem Geotechnischen Bericht vom 15.10.2008 des Instituts für Geotechnik Dr. J. Zifris, sind besondere Anforderungen an die Gründung zu beachten (Nr. 090830): Erdberührende Bauwerksteile sind in wasserundurchlässigem Beton herzustellen. Sollte bei Bebauung des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisrat/Landesamt für den Landkreis Limburg Weiburg, Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Für wasserhaltende Maßnahmen bei Unterkellerungen ist die erforderliche Erlaubnis gem. § 8 WHG rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Der Anschluss von Haus- und Grundstücksdrainagen an die kommunalen Entwässerungsanlagen ist nicht zulässig.
- Sämtliche Erd- bzw. Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften zu begleiten.
- Für Freiflächen, die als Nutzgarten angelegt werden, ist eine mindestens 35 cm dicke Schicht aus unbedenktem Oberboden aufzutragen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet eines bestätigten Bergwerksfeldes. In dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist der Bergbehörde nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaliger Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Zur Minimierung der Belastung durch Schattenwurf von der bestehenden Windenergieanlage sind folgende Reduzierungsvorschläge aus dem Schattengutachten bei der Ausführung der Bauvorhaben zu berücksichtigen:
 - Vermeidung großer Fenster,
 - Anpflanzen von Bäumen 1. und 2. Ordnung,
 - Ausstattung der Fenster mit lichtundurchlässigen Jalousien, Markisen, Vorhängen oder ähnlichen Vorkehrungen.

Vermerk des Amtes für Bodenmanagement:

Es wird bescheinigt, dass alle Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand 2012 übereinstimmen.
Limburg, den 26.8.2013

Verlaufsprotokoll:

ausgefertigt am:	17.7.13	Martin Richard (Bürgermeister)
1. Aufstellungsbeschluss gem. §§ 2(1) i.V.m. 13 a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom	26.09.2011	
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am	14.10.2011	
3. Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB am	14.10.2011	
4. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB vom	19.10. bis einschl. 02.11.2011	
5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB vom	11.06. bis einschl. 13.07.2012	
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom	18.03.2013	
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom	21.03.2013	
8. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom	02.04. bis einschl. 03.05.2013	
9. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10(1) BauGB vom	24.06.2013	
10. Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am		A. of. cars

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB):
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO):
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
 - Vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
 - Vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).
- Planzeichenverordnung (PlanVZ):
 - Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO):
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)
- HDöSchG, Hessisches Denkmalschutzgesetz
 - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444) Erster Abschnitt
- Sonstige Grundlagen:
 - DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., erschienen im Beuth Verlag

Vorhaben- und Erschließungsplan



KREISSTADT LIMBURG a. d. Lahn
Der Magistrat
Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„PFLEGE- UND BETREUUNGSZENTRUM
MENSFELDER STRASSE“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Limburg, den 17.7.13

Stadteil: Lindenholzhausen
Maßstab: 1:500
Plandatum: 22.05.2013
Verfahrensstand: Rechtskraft

Vorhabenträger: Cura Sana Bauträger GmbH & Co.KG
Limburger Straße 39
65520 Bad Camberg

Entwurfsverfasser: PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.de