

Bebauungsplan "Töpfer Erde"



Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauweise, Bauformen und Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie örtliche Bauvorschriften (§ 81 HBO)

Nutzungsstabellen:

WA	MI
0,3	0,3
0,6	0,6
10,0	10,0
BauVVO 28,47%	BauVVO 28,47%
PD 15,25%	PD 15,25%

Erläuterung der Nutzungsstabellen:

- WA** = Art der baulichen Nutzung
- MI** = max. Anzahl der Vollgeschosse
- 0,3** = Grundflächenzahl
- 0,6** = Geschosshöhe
- 10,0** = max. Firsthöhe in Metern (über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche)
- BauVVO 28,47%** = Baumengruppe auf abgestimmtem Grundstücksverhältnis
- PD 15,25%** = abweichende Bauweise (offene und geschlossene Bauweise zulässig)
- PD** = zulässige Dachform der Hauptgebäude (Satteldach)
- PD 25-45°** = zulässige Dachform der Hauptgebäude (Walmdach)
- PD 25-45°** = zulässige Dachform der Hauptgebäude (Faltdach)
- PD 25-45°** = zulässige Dachform der Hauptgebäude (Zwillingdach)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Tügelbereich"
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Busfahrstreifen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Versorgungsfläche "Wasser"
- Löschwasserbecken

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch hier: Wasserleitung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Maßnahmen:

- F1** Entwicklung von Erdbeergeränden:
Die Fläche F1 ist durch gezielte Substrat- oder Auflagen von saurem, humusreichem Aufwuchs (Heuansatz) in Grünland umzuwandeln. Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni und die zweite Mahd nach dem 01. September vorzunehmen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren, Umbruch, Düngung und Pestizidinsatz sind unzulässig.
- F2** Entwicklung von Feldgehölzen und Säumen:
Auf der Fläche F2 sind Feldgehölze mit einer Mindestbreite von ca. 8 m anzulegen, höhermäßig abzustufen und dauerhaft zu pflegen. Es sind 10 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (Fz 5 Stück, Fz 2 Stück, Fz 3 Stück) mit einer Mindeststammumfang von 18-20 cm, 60 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung (Fz 20 Stück, Fz 12 Stück, Fz 8 Stück) als Heister mit einer Mindesthöhe von 200-250 cm und 300 Sträucher (Fz 200 Stück, Fz 50 Stück, Fz 50 Stück) mit einer Mindesthöhe von 100-150 cm gem. der Pflanzliste zu pflanzen. Die Handbreite sind als Krautbüschel anzulegen, von Gehölzen freizuhalten und einmal jährlich nach dem 15. September zu mähen. Empfehlenswerte Gehölzarten siehe Pflanzliste.
- F3** Entwicklung von Feldgehölzen:
Auf der Fläche F3 sind Feldgehölze mit einer Mindestbreite von ca. 5 m anzulegen, höhermäßig abzustufen und dauerhaft zu pflegen. Es sind 4 Laubbäume I. Ordnung mit einem Mindestumfang von 18-20 cm, 20 Laubbäume II. Ordnung als Heister mit einer Mindesthöhe von 200-250 cm und 160 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100-150 cm gem. der Pflanzliste zu pflanzen. Empfehlenswerte Gehölzarten siehe Pflanzliste.
- F4** Entwicklung von Erdbeergeränden:
Die Fläche F4 sind extensiv zu bewirtschaften, sie sind zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juli und die zweite Mahd nach dem 01. September vorzunehmen sind. Das Mähgut ist abzutransportieren, Umbruch, Düngung und Pestizidinsatz sind unzulässig.
- F5** Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- F6** Anpflanzung von standortgerechten Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Steleiche, Traubeneiche oder Linde
- F7** Anpflanzung von Obstbäumen (StB 14-16)

8. Sonstige Pflanzzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebauungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 4 § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- mit einem Leitungsrecht zugunsten der EVL und seiner Rechtsnachfolger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Garagen und Carports

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ausgenommen hiervon sind die seitlichen Abstände von Garagen und Carports an Erdgrundstücken.

Anzahl der Wohnungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Einschränkungen im allgemeinen Wohngebiet
(gemäß § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Einschränkungen im Mischgebiet
(gemäß § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO)
Im Mischgebiet MI sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen unzulässig. Weiterhin sind die nach dem § 4 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen sowie nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe unzulässig.

Beschränkung der Bodenversiegelung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Eine Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Höfchen sind nur in wasserdurchlässiger Weise (z. B. Drainflaster, Pflaster, Schotter, Rasengittersteine etc.) zulässig, sofern nicht andere Rechtsverordnungen die Versiegelung vorsehen.

Grünflächenanteil der Baugrunderträge
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die im WA und MI nicht überbauten Grundstücksflächen sind als strukturschaffende Grünflächen mit einer max. Anteil von max. 30 % intensiv genutzte Grünflächen und mind. 70 % extensiv genutzte Wiesen- und Gehölzflächen anzulegen. Je 200 m² Grundstücksfläche sind mind. ein standortgerechter Obst- oder Laubbäum zu pflanzen. Intensiv genutzte Flächen wie z.B. Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgrün dürfen einen max. Anteil von 30 % der Grundstücksfläche einnehmen.

Schallschutz im Mischgebiet
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Werte der DIN 4109 sind mit MI anzuhalten. Sofern Wohngebäude mit verglasten Fassaden oder Fassadenteilen in einer Tiefe von 7m bezogen auf die Grenze zur privaten Grünfläche entlang der B 417 errichtet werden sollen, muss die Verglasung ein Dämmmaß von R_w 35 dB aufweisen.

Telekommunikationsleitungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Dachflächenwasser
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen. Pro 100m² Dachfläche sind mind. 2 m³ Speichervolumen vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind begrünzte Dachflächen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 81 HBO)

Dachdeckung
Die Dachdeckung ist in schwarz, braun, rot, schiefergrau oder anthrazit zu gestalten. Glaserte oder edelengoberte Dachdeckungen sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Zulässige Dachformen der Hauptgebäude
siehe Nutzungsstabellen

Dachbegrünung
Dachflächen von Nebengebäuden, ausgenommen Dachterrassen, mit einer Dachneigung unter 20° sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern zu begrünen.

Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen sind in Form von Maschendraht, Mauer, Gittern oder Holzläuzen zulässig. Die Einfriedungen sind in einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Der Maschendraht entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit standortgerechten Hecken oder Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste einzufassen. Einfriedungen mit Kletterpflanzen sind unzulässig.

Zuordnung (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft einschließl. der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

Eingriff	Ausgleich
WA, MI	F1, F2 a-c
Verkehrsflächen	F3, F4

Hinweis

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. den Straßenbaubehörden der B 417 sind ausgeschlossen.

Pflanzliste

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laubbäume I. Ordnung
Acer glaberrimum - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Lonicera xylosteum - Rosenheckelsche
Rosa canina - Hundrose
Saxifraga hypnifolia - Salsworte
Sorbus aucuparia - Eberesche | Sträucher
Corylus avellana - Hasel
Cornus speciosa - Weißdorn
Elaeagnus argentea - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rosenheckelsche
Hedera helix - Efeu
Saxifraga hypnifolia - Salsworte
Saxifraga hypnifolia - Salsworte
Saxifraga hypnifolia - Salsworte |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

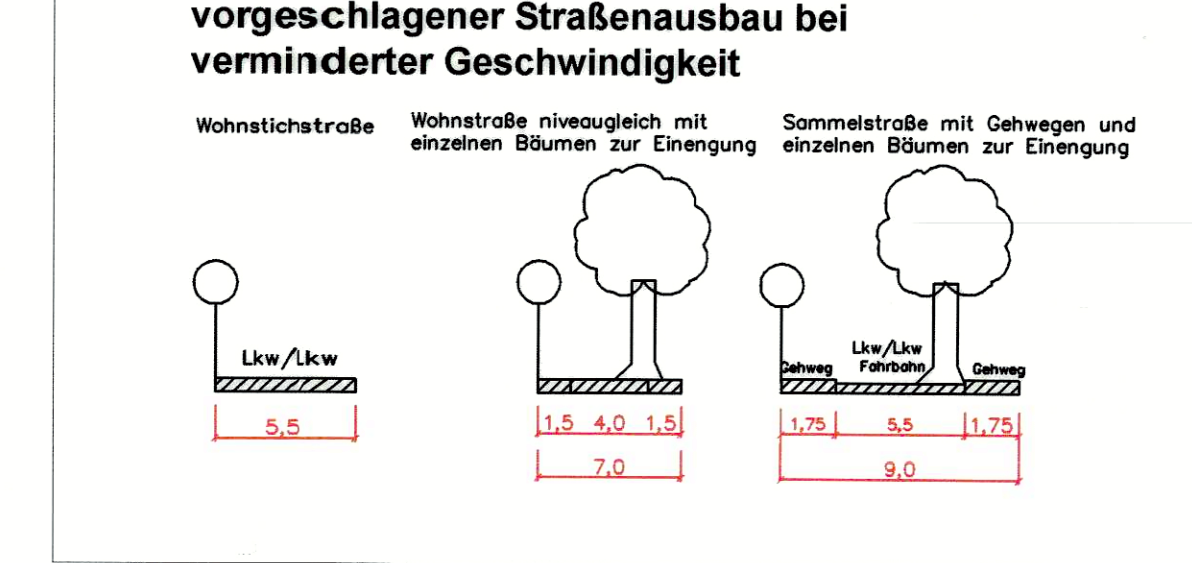
Apfel: Jakob Lotte, Schafrose, Weidenrose, Rheinische Schafrose, Kaiser Wilhelm, Weidenrose, Reinette, Goldparmäne, Chameleon, Garamonde, Oker, Edelreife, Renet, Roter Renet, Roter Renet, Garamonde.

Birnen: Gute Frau, Pastorenbirne, Große Jagdbirne, Grün von Putz, Gute Luise, Conference, Galten Butterbirne, Boos's Pfaffenbirne, Frühe von Trossel, Clapps Luise.

Kirschen: Schwedens Späte Koopersche, Ludwig's Frühe, Morenböcker, Hediger's Reife.

Pflanzarten: Edelger Föhrenheide, Hausheide, Weidenheide, Föhrenheide, Mädelchen von Nancy.

Fassadenbegrünung
Climatis speciosa - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Hymenocallis liliiflora - Pfingstrose
Lonicera xylosteum - Rosenheckelsche
Poligonum sachalinense - Wilder Wein
Vitis rotifolia - Rebe

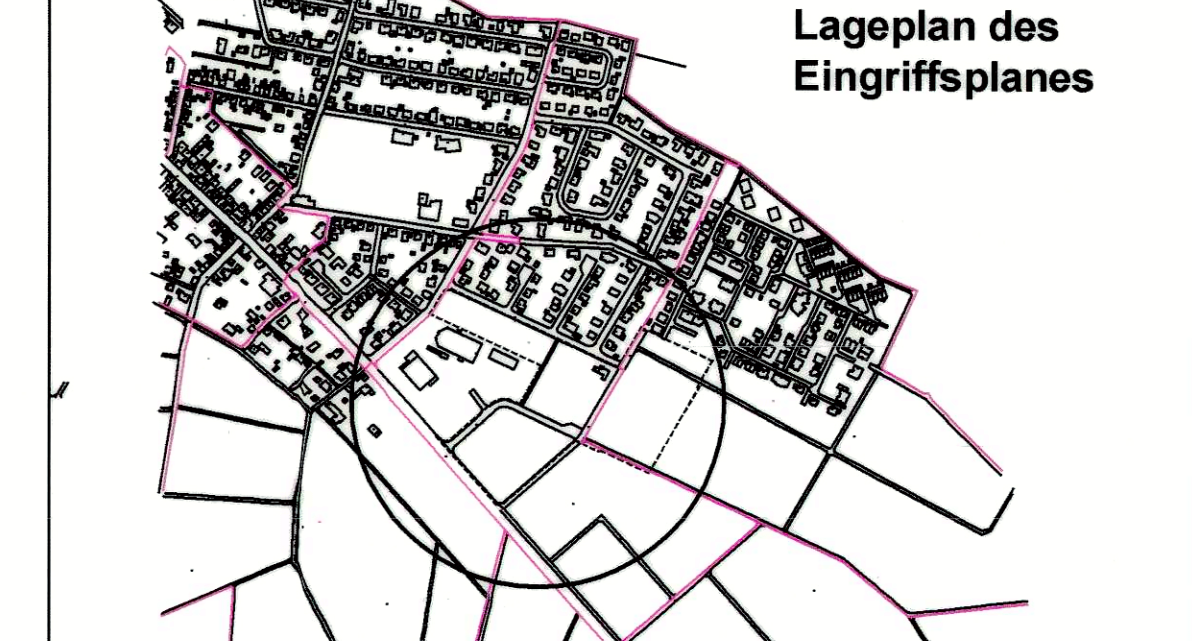


Vermerk des Katasteramtes:
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 25.04.2004 übereinstimmen.
Limburg, den 25.04.2004

Verlaufsprotokoll:
ausgefertigt am: 22.4.2004
Martin Richard
(Martin Richard) Bürgermeister

1. Grundfrage: 37. Änderung des Gesamtschuldenstandsplans genehmigt durch den RP am 16.01.2003
2. Aufteilungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Sachverordnungsversammlung vom 17.01.1987
3. Beschluss zur Geltungsbereichserweiterung vom 31.01.2000
4. Bekanntmachung des Aufteilungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 15.09.2000
5. Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2 (1) BauGB am 15.09.2000
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 21.08.2000 bis einsch. 04.09.2000
7. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 06.12.2000 bis einsch. 12.01.2001
8. Einwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Sachverordnungsversammlung vom 24.02.2003
9. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 04.04.2003
10. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 14.04. bis einsch. 16.05.2003
11. Satzungsbeschluss durch die Sachverordnungsversammlung gem. § 9 (1) BauGB vom 23.05.2004
12. Bekanntmachung gem. § 9 (3) BauGB am 04.05.2004

Rechtsgrundlagen:
Baugesetz (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2002 (BGBl. I S. 2660).
Baunutzungsverordnung (BaunVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18.08.2002 (GVBl. I S. 376).
Flächennutzungsplanung (FlächNutzP)
vom 18. Dezember 1990.



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

Bebauungsplan "Töpfer Erde"
Limburg, den 22.4.2004
Martin Richard
(Bürgermeister)

Stadtteile: Linter (Eingriffsplan, Ausgleichsplan B), Lindenholzhausen (Ausgleichsplan A)
Maßstab: 1:1.000
Verfahrensstand: Stand: 04.2004
gezeichnet: Dipl. Georg E. Stuthalla
gezeichnet: Dipl. Georg E. Stuthalla
bto@pdp.dwg