



## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan**

# **„Flur 20, 2. Änderung“**

**der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

**Stadtteil Linter**

bgb9-f20-2.doc

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Flur 20, 2. Änderung“**

**Inhalt:**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben
  - 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001
  - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
  - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
    - 3.3.1 Altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte
    - 3.3.2 Bergbau
4. Bestand
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 5.1 Städtebauliche Festsetzungen
    - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.1.4 Gestalterische Festsetzungen
  - 5.2 Erschließung
6. Grundstücksteilung
7. Bodendenkmale
8. Kosten
9. Flächenbilanz

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Flur 20“, Limburg-Linter, erlangte am 17.11.1984 Rechtskraft. Im Rahmen einer 1. Änderung, die am 26.11.1994 Rechtskraft erlangte, wurden Firsthöhen von 15 m auf 10 m reduziert, geschlossene Bauweise in offene Bauweise geändert, Baulinien in Baugrenzen geändert, die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an die festgesetzten Grundflächenzahlen für bestimmte Grundstücke angepasst, eine Grünfläche zur Schaffung eines weiteren Wohnbaugrundstückes aufgehoben und eine Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlegt.

Die festgesetzten Baugrenzen der Flurstücke 236 und 238 der Flur 20 ermöglichen derzeit eine Bebauung, die sich an den südlich und nördlich flankierenden Stichstraßen orientiert.

Dies hat zur Folge, dass eine Bebauung der verhältnismäßig großen Grundstücke mit jeweils nur einem Gebäude möglich ist. In dieser Weise hat sich auch der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung vollzogen, in dem – bei maximaler Ausnutzung der vom Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster – Mehrfamilienhäuser errichtet wurden.

Aufgrund der Gesamtentwicklung des Gebietes ist es jedoch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, wenn die noch vorhandenen unbebauten Grundstücke einer Bebauung mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern zugeführt werden.

Die Festsetzungen der Baugrenzen auf den Flurstücken 236 und 238 an der Habichtsstraße haben zur Folge, dass bei einer Bebauung gemäß dem Bebauungsplan mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern die Erschließung sinnvollerweise über die Stichstraßen erfolgen würde. Die Grundstücke könnten trotz ihrer Größe nur mit jeweils einem Einfamilien- bzw. Doppelhaus bebaut werden.

Da sich die Grundstücke jedoch gerade aufgrund ihrer Größe für die Errichtung von mehr als einem Einfamilien- und Doppelhaus eignen, soll – auch im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung – durch die Änderung der Baugrenzen diese Art der Bebauung ermöglicht werden, ohne dabei die Summe der überbaubaren Flächen zu vergrößern.

Die beiden Grundstücke 237 und 239 der Flur 20 innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Hier wurden die geänderten Baugrenzen dem Bestand der Bebauung angepasst. Die neu festgesetzten Baufenster umfassen die Gebäudekörper und wahren die erforderlichen Baugrenzen von 3m. Lediglich in den Innenbereich hin orientiert wurden die Baufenster dieser Grundstücke nicht verändert, da ansonsten die überbaubare Fläche vergrößert wäre. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt. Insofern wird hier an den Baugrenzen rückwärtig festgehalten.

## 2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flur 20, 2. Änderung“ wird nördlich wie auch westlich durch die Habichtsstraße sowie südlich durch die Stieglitzstraße begrenzt. Östlich grenzt an den Planbereich der 2. Änderung eine öffentliche Grünfläche an.



### **3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben**

#### **3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001**

Im Regionalplan Mittelhessen von 2001 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

#### **3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn von 1983 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar. Die betreffenden Flurstücke sollen, wie bisher auch, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB heraus entwickelt.

#### **3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**

##### **3.3.1 Altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte**

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes werden auch solche Flächen nicht erwartet.

##### **3.3.2 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Berwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten jedoch außerhalb des Planbereiches stattgefunden.

### **4. Bestand**

Das Neubaugebiet Linter, Flur 20, ist weitestgehend bebaut. Lediglich einige wenige Baulücken sind noch nicht bebaut. Die Überplanung der Grundstücke soll die Art und das Maß der Bebauung innerhalb des Plangebietes aufnehmen und angemessen fortführen, um ein Einfügen der geplanten Bebauung zu erreichen.

## **5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **51 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

An der bisherigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (WA) für die Flurstücke Gemarkung Linter, Flur 20, Flurstücke 236, 237, 238 und 239 wird auch weiterhin festgehalten. Dies vor dem Hintergrund, dass die umgebene Struktur als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und die vorhandene Bebauung diese Strukturen widerspiegelt. Weiterhin wird hierdurch der Gebietscharakter, der sich durch die Bebauung der 80er und 90er Jahre entwickelt hat, fortgeführt und gestärkt werden.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

An dem Maß der baulichen Nutzung soll nichts geändert werden. Hier wird an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Flur 20, 1. Änderung“ festgehalten. Damit wird das Ziel verfolgt, die Ausnutzungen der Grundstücke in dem Maß zu ermöglichen, dass eine gebietsverträgliche Bebauung realisiert wird und sich der vorhandenen Bebauung anpasst, ohne als verdichteter Fremdkörper zu wirken.

#### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Hinblick auf eine städtebaulich zu begrüßende bauliche Ausnutzung der Grundstücke 236 und 238 der Flur 20 mit einer Bebauung als Einzel- oder Doppelhäuser in der Gemarkung Linter wurden nunmehr die Baugrenzen so festgesetzt, dass unter Wahrung des bisherigen Grenzabstandes zu den öffentlichen Straßen von 3 m bzw. 5 m sich ein Baufenster parallel verlaufend zu der Habichtsstraße zieht. Dieses Baufenster hat eine Tiefe von 14 m und eine Länge von insgesamt 61 m. Dieses neu festgesetzte Baufenster ermöglicht nunmehr die Errichtung von 3 Einzel- bzw. Doppelhäusern. Dieses festgesetzte Baufenster ist vor allem daher zu begrüßen, da statt der bisher nur zwei möglichen Bebauungen entlang der Stichstraßen nunmehr insgesamt 3 Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden können. Die Erschließung erfolgt nunmehr über die Habichtsstraße und nicht mehr, wie bisher, über die Stichstraßen.

Für die Flurstücke 237 und 239 der Flur 20 wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie die bestehenden Gebäude umranden. Somit entstehen Baufenster orientiert an der Bebauung. Dadurch entsteht keine zusätzliche Fläche, die überbaut werden kann.

#### **5.1.4 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der 1. Änderung und werden inhaltlich für die 2. Änderung übernommen.

## 5.2 Erschließung

Die betreffenden Grundstücke Gemarkung Linter, Flur 20, Flurstücke 236, 237, 238 und 239 sind bereits erschlossen.

## 6. Bodendenkmale

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, archäologische und paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 7. Kosten

Der Bebauungsplan „Flur 20, 2. Änderung“ wird außer Verfahrenskosten keine weiteren Kosten verursachen, da die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche	Prozent
Allgemeines Wohngebiet	3.472,50 m <sup>2</sup>	100 %

Limburg a. d. Lahn, den 13.07.04

Der Magistrat  
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung  
Im Auftrag



(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)  
Leiterin