

Bebauungsplan "Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 2. Änderung"



Art der baulichen Nutzung	
Mischgebiet	
GRZ	GFZ
0,45	0,8
Bauweise	max. zulässige Firsthöhe
a	12,5 m
Anzahl Vollgeschosse	
II	

I. Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Zul. Bauweise a = abweichend	Art der baulichen Nutzung		Max. zul. Grundflächenzahl
	Mischgebiet	Mischgebiet	
●	GRZ	GFZ	●
	0,45	0,8	
●	Bauweise	max. zulässige Firsthöhe	●
	a	12,5 m	
●	Anzahl Vollgeschosse		●
	II		

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

B Baugrenze **B** Baulinie

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

VI öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

MI Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

5. Sonstige Planzeichen und Nachrichtliche Übernahmen

MI Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

MI Kataster

MI Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

MI Bereich mit besonderer Fassadenfestsetzung (Festsetzung A 7.4)

MI Bestehende Bebauung gem. Kataster

MI Umgrenzung von Flächen mit Verdacht auf Bodendenkmäler – Dorf Kreuch, siehe Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A Altstandorte, Altflächen, Grundwasserschadensfälle (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II. Textliche Festsetzung

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

1.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Im Mischgebiet darf die Grundfläche von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine Grundfläche von 500 m² nicht überschreiten.
Pro Flurstück ist nur eine einzige Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 In dem als Mischgebiet festgesetzten Plangebiet sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

1.3 Einzelhandel (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 und 10 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtrelevanten und teilweise nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Limburger Liste sind unzulässig, auch wenn diese nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche einnehmen.

Innenstadtrelevante Sortimente gem. Limburger Liste

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
- Heimtextilien (Gardienen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
- Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Bespielte Ton- und Bildträger
- Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)
- Schnittblumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Limburger Liste (teilweise)

- Getränke, Tabakwaren
- Sonstiger Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs (Hauptrichtung Getränke und Tabakwaren)
- Apothekenartikel

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 25a BauGB i. V. m. §§ 16ff BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ): 0,45**
Überschreitung der Grundflächenzahl: Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist bis 0,8 zulässig.

Ausnahmsweise darf die Grundflächenzahl für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 0,95 überschritten werden, wenn min. 400 m² durch Fassaden-/Zaubegrünungen und Dachbegrünung kompensiert wird. Die Mindestsubstratauflage der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Eine Kombination von Gründach mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung und Fassaden-/Zaubegrünungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8**

2.3 **zulässige Vollgeschosse:** II Vollgeschosse

2.4 **Gebäudehöhe:** Max. zul. Firsthöhe 12,5 m gemessen vom Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände (bergseitig gemessen bzw. höchster Geländepunkt).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gemäß abweichender Bauweise i. S. d. § 22 Absatz 4 BauNVO können bauliche Anlagen im Bereich der Baulinie mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Bereich der Baugrenze sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Längen unter und über 50,0 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Ein Zurücktreten von baulichen Anlagen im Bereich der Baulinie in untergeordneter Form (max. 1/3 der betreffenden Länge der baulichen Anlage) ist zulässig.

4.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen des natürlichen Geländes zur Erreichung einer einheitlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante der höchstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig.

6.2 Notwendige Stützmauern zur Abfangung des Geländes gemäß II 6.1 sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Die anzupflanzenden Bäume sowie die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume 2. Ordnung sind gemäß Pflanzliste V zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten.

7.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen ist flächendeckend mit einer Regio-Saatgutmischung (RSM) Regio 7, UG7 – Rheinisches Bergland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf max. zweimal im Jahr gemäht werden.

7.4 Sollte von der Ausnahme nach II 2.1 Gebrauch gemacht werden, ist der im zeichnerischen Teil festgesetzte Bereich mit besonderer Fassadenfestsetzung dauerhaft zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2,0 m Wand-/Zaunlänge mindestens eine Rank- bzw. Kletterpflanze nach Pflanzliste V vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mindestens 0,5 qm vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite umgesetzt wird.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 7 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

III. Kennzeichnungen

1. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend der Altlastendatei des Landes Hessen sind innerhalb des betreffenden Plangebietes mehrere Altstandorte registriert. Diese Altstandorte sind mit (A) gekennzeichnet.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmal

Im Bereich der nachrichtlich übernommenen Fläche möglicher Bodendenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG des Dorfes Kreuch sind Eingriffe und Erdarbeiten rechtzeitig (vor Baubeginn) mit der zuständigen Behörde (Hessen Archäologie oder Unteren Denkmal-schutzbehörde) anzuzeigen, abzustimmen und notwendige Untersuchungen (§ 18 Abs. 1 HDSchG) durchzuführen. Es besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG.

2. Trinkwasserschutzgebiete

Die Schutzanordnung für die Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 6 – 8 ist zu beachten. Auf die Einhaltung der entsprechenden Schutzbestimmungen vom 23.01.1995 (StAnz. 8/1995, S. 628 ff., geändert mit 1. Verordnung zur Änderung der Schutzbestimmungen vom 12.05.1998, S. 2458) ist zu achten.

3. Bergbau

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

4. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebiets.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

5. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Bei tiefergreifenden Erdarbeiten (Tiefe > 0,80 m) besteht die Verpflichtung, eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch ein auf Altlasten spezialisiertes Fachbüro einzusetzen. Die ÖBB hat die Bauarbeiten fachlich zu begleiten und bei Auftreten von Verdachtsmomenten hinsichtlich Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich Maßnahmen zu veranlassen. Oberflächennahe Arbeiten, insbesondere zur Umsetzung von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen, sind von der Pflicht zur ÖBB ausgenommen.

V. Pflanzlisten

Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Pflanzqualität: Laubbauhochstämme, mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm

Rank- Kletterpflanzen

Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia
Rotfrüchtige Zaunrube Bryonia dioica
Echter Hopfen Humulus lupulus
Lonicera henryi Immergrünes Geisblatt
Pflanzqualität: Rank- Kletterpflanzen, Container- o. Wurzelware, Anzahl pro 2 lfm: 1 Stück

Verlaufsprotokoll:

1. Aufstellungsbeschluss gefasst durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am 26.05.2025
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 28.05.2025
3. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB am 28.05.2025
4. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (2) BauGB vom 05.06.2025 bis einschl. 10.07.2025
5. Anhörung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 05.06.2025 bis einschl. 10.07.2025
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2025
7. Der Bebauungsplan hat durch die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft erlangt am 17. Jan. 2026

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan ist unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen nach dem Willen der Stadtverordnetenversammlung zustande gekommen.

ausgefertigt: Limburg, den 18 DEZ. 2025

Dr. Marius Hahn
Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

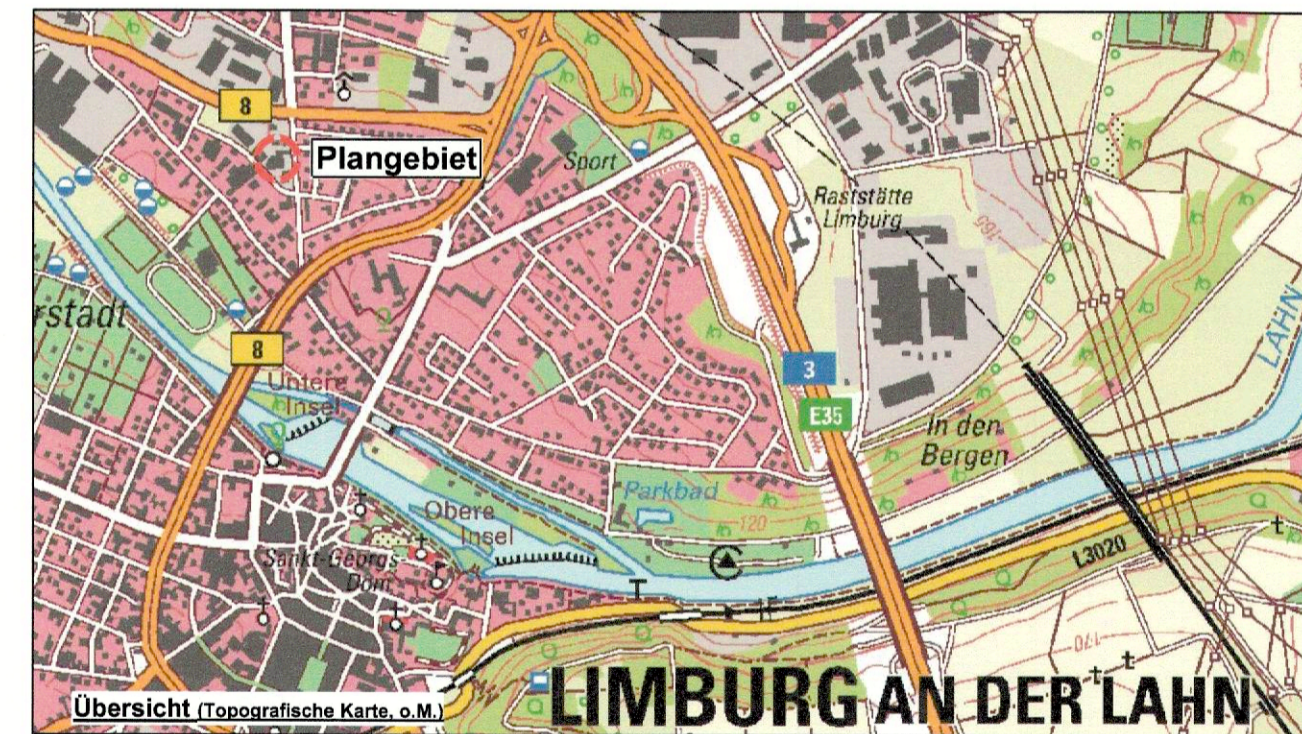
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), mehrfach geändert, §§ 4c, 8c und 149 neu gefasst, § 36b aufgehoben sowie § 52a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert,

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57),



Kreisstadt Limburg a. d. Lahn Der Magistrat

Stadtentwicklungsamt
Leiterin: Dipl.-Geogr. Eva Struhalla



Bebauungsplan

"Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 2. Änderung"

Limburg, den 18 DEZ. 2025

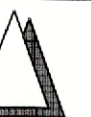
Dr. Marius Hahn
Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)

Stadtteil: Limburg (Innenstadt)

Maßstab: 1: 500

Bearbeitet: - Planungsbüro Sabine Kraus
- Stadt und Freiraum in Limburg
- Stadtentwicklungsamt der Stadt Limburg
M. Lehmann und C. Conradi

Verfahrensstand:
Rechtskraft



H/B = 500 / 600 (0,30m²)

H/B = 500 / 600 (0,30m²)