

Kreisstadt Limburg an der Lahn

Bebauungsplan "Nördlich der Kapellenstraße, 4. Änderung" im Stadtteil Offheim der Kreisstadt Limburg an der Lahn



I. Planzeichenerklärung

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



GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nutzungsschablone Baufenster (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und 22 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung		GE = Gewerbegebiet
GE	GE	
GRZ	GFZ	Max. zul. Geschossflächenzahl
1,0	1,8	
Bauweise	Gebäudehöhe	Max. zul. Geschossflächenzahl
a	15 m	

Höhe baulicher Anlagen im GE in Metern, gemessen im Mittel der Gebäudeeckpunkte über dem natürlichen Gelände.

a Abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Abstandsflächen gem. HBO sind einzuhalten.

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



Baugrenze

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



Private Grünflächen

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung (nachrichtlich), hier: Schutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Brunnen „6 bis 8 Limburg“

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzen von Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Erhaltung von Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Kataster



Bemaßung



Geländehöhe m.u. NHN Bestandsgelände

II. Textliche Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen im GE (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten, Sexshops und solche Betriebe unzulässig, 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 Swinger- Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen. Unzulässig sind ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im GE produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Großhandel ist ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten, Sexshops und solche Betriebe unzulässig, 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 Swinger- Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen. Unzulässig sind ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

2.2 Salz-/Silos, notwendige Aufzugsüberfahrten sowie untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten.

3. Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Im GE ist der Bau einer Zisterne o. Rigole vorzunehmen.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind naturnah zu gestalten.

1.2 Mindestens 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind dauerhaft und extensiv zu begrünen.

1.3 Im GE ist bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen pro 6 Stellplätze mindestens ein Baum unter Verwendung der in der Pflanzliste genannten Baumarten anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Mitarbeiter- und Besucherstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Drainpflaster) herzustellen, sofern hierdurch keine Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten ist.

Bäume zum Erhalt sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen können auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Stellplatzbäume angerechnet werden, sofern sie den Anforderungen der Pflanzliste entsprechen und dauerhaft erhalten werden.

C Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

deutscher Name
Feldahorn
Hainbuche
Speierling
Mehlbeere
Elsbeere
Vogelkirsche

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

deutscher Name
Kornelkirsche
Heckenkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Hundsrose
Eingriffel, Weißdorn
Zweiggriffel, Weißdorn
Salweide
Schwarzer Holunder
Pfaffenhütchen
Gem. Schneeball
Liguster

Qualität: Großkronige Bäume: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18.
Bei Strauchpflanzungen sind Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m vorzusehen.
Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 - 125 cm.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachgestaltung

Die Dachendeckungen sind in Braun-, Grau-, Anthrazit- und Rottönen oder in Schwarz zu halten. Stark glänzende oder glasierte Dachendeckungen sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie bleibt davon unberührt.

Fassaden

Im GE ist bei der Fassadengestaltung darauf zu achten, dass Intensivfarben und stark glänzende oder reflektierende Fassaden nur untergeordnet eingesetzt werden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie bleibt davon unberührt.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen „6, 7 und 8 Limburg“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 23.01.1995 (StAnz. 8/95, S. 628) sowie der Änderungsverordnung vom 12.05.1998 (StAnz. 32/98, S. 2458) sind zu beachten. Zudem liegt das Plangebiet in der nicht ausweisbaren und ggf. durch Einzelmaßnahmen zu schützenden weiteren Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Brunnen „1 bis 3 Limburg“.

2. Bodendenkmäler:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Boden verfarbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3. Artenschutz:

Rodung/Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen, Bauelfeldfreimachungen und Abbruch-tätigkeiten lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von (Mast-)Leuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und PKW-Stellplätze erlaubt. Ausgenommen sind davon Bereiche, die aus Sicherheitsgründen eine andere Ausleuchtung bedingen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

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),

Pflanzungsverordnung 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 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8),

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 §§ 25, 36, 48, 57 und 58 geändert sowie § 62 aufgehoben durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).

Verlaufsprotokoll:

- Aufstellungsbeschluss gefasst durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am _____
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am _____
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB am _____
- Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (2) BauGB vom _____ bis einschl. _____
- Anhörung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom _____ bis einschl. _____
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
- Ämtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss am _____

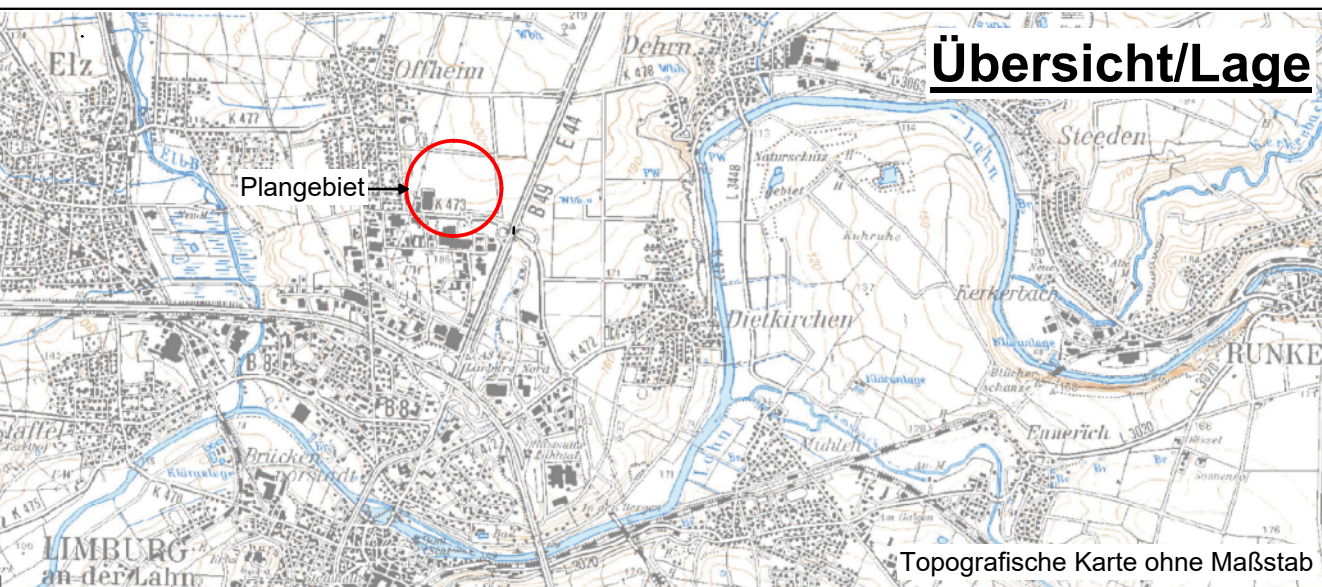
Ausfertigung

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

ausgefertigt: Limburg, den _____
Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)

Inkrafttreten

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



Kreisstadt Limburg a. d. Lahn Der Magistrat

Stadtentwicklungsamt
Leiterin: Dipl.-Geogr. Eva Struhalla

Bebauungsplan "Nördlich der Kapellenstraße, 4. Änderung" im Stadtteil Offheim der Kreisstadt Limburg an der Lahn

Limburg, den _____
Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)

Stadtteil: Limburg - Offheim	Maßstab: 1: 1.000
Bearbeitet: - Planungsbüro Sabine Kraus - Stadt und Freiraum in Limburg - Stadtentwicklungsamt der Stadt Limburg M. Lehmann und K. Blum	Verfahrensstand: Entwurf Datum: 03/2026 Liegenschaftskataster Stand: 02/2026