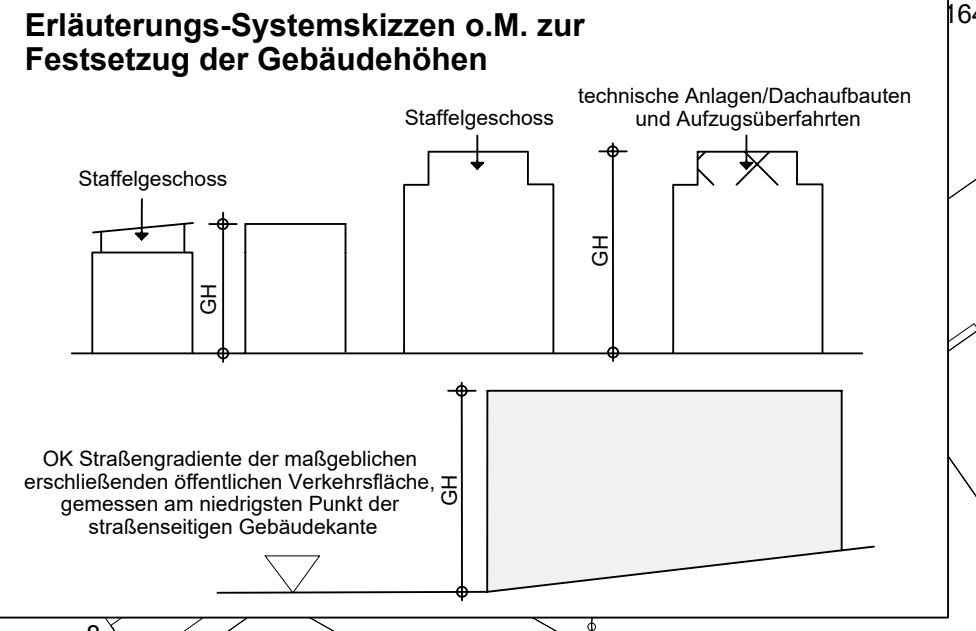




Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof" im Stadtteil Eschhofen



Erläuterung der Nutzungsschablonen	
Gebäude	Geschosse
Art d. b. Nutzung	Art d. b. Nutzung
GRZ I	GRZ II
0,5	0,5
Bauweise	Bauweise
16,5m	19,0m
Dachform	Dachform
FD-PD	FD-PD
max. 15'	max. 15'



Vorhaben- und Erschließungsplan
"Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof" im Stadtteil Eschhofen



Legende

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

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 BauNVO

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO), Hinweis: Die Baulinien sind mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grundstücksgrenze identisch
- Hauptausrichtung der Gebäude

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg
- Nachrichtliche Übernahme der Straßenbegrenzungslinie gem. Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“

Grünflächen, Anpflanzungen, Bepflanzungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB V: Grenze zwischen zwei Lärmpegelbereichen mit Bezeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, siehe Textziffer 4.1
- LPB IV: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen/ Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bäume, Bestand, zu erhalten
- Nachrichtliche Übernahme der Straßenbegrenzungslinie gem. Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“
- Geländehöhen in NHN, eingemessen Quelle: Vermessungsbüro Buttnar (24.03.2024)

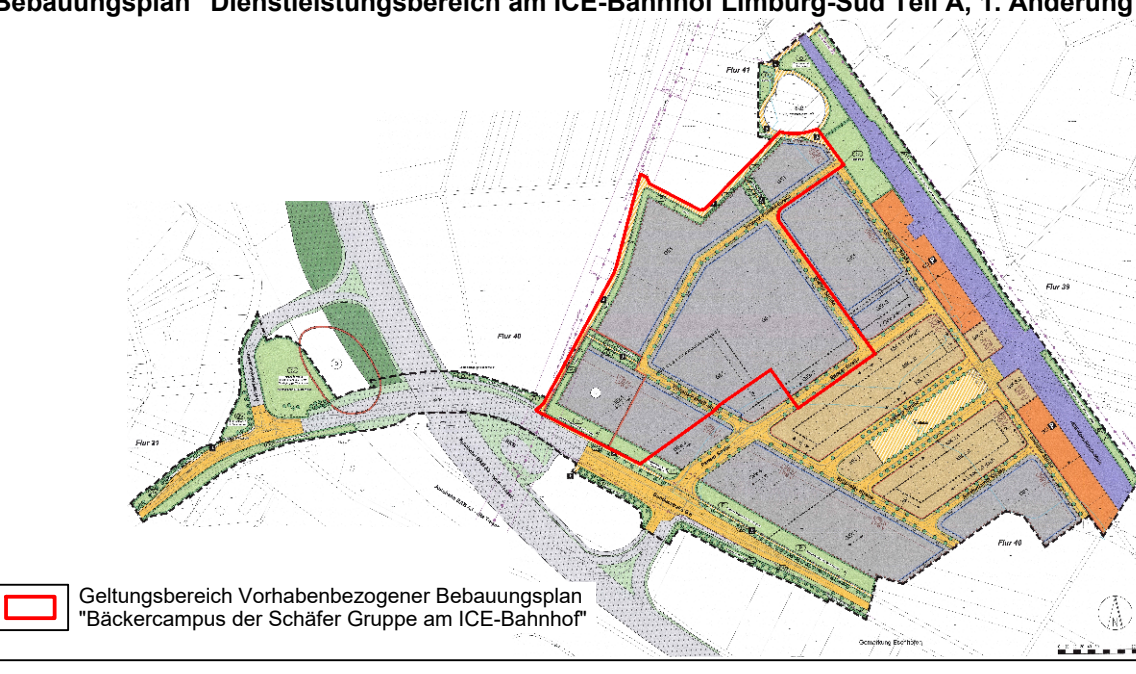
Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrünung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB). Siehe schriftliche Hinweise.
- Vor- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch
- Hochspannungsleitung oberirdisch, mit Schutzstreifen

Hinweise

- Umgrünung der Flächen der Planfeststellung ICE-Trasse, einschließlich der Bahnhofsanlagen (Grundlage: Planänderung nach § 76 (3) VwVG 1024-FFM-1-99-0029 vom 26.04.1999 betreffend Änderungen der Bahnhofsanlagen (Mittelvariante) des nach §§ 18 ff AEG am 25.06.1997 mit AZ: 1.026-FFM-1-0001-94 festgestellten zuletzt mit Entscheidung gem. § 76(3) VwVG vom 15.12.1998, AZ: 1024-FFM-1-99-1191 geänderten Plans NBS Köln-Hein/Main, Teilschnitt 31.3, Bau-km 1.112.085 bis Bau-km 1.116.296 AZ: 1024-FFM-1-99-0029 vom 26.04.1999)

Übersicht (Bestandsbebauungsplan)



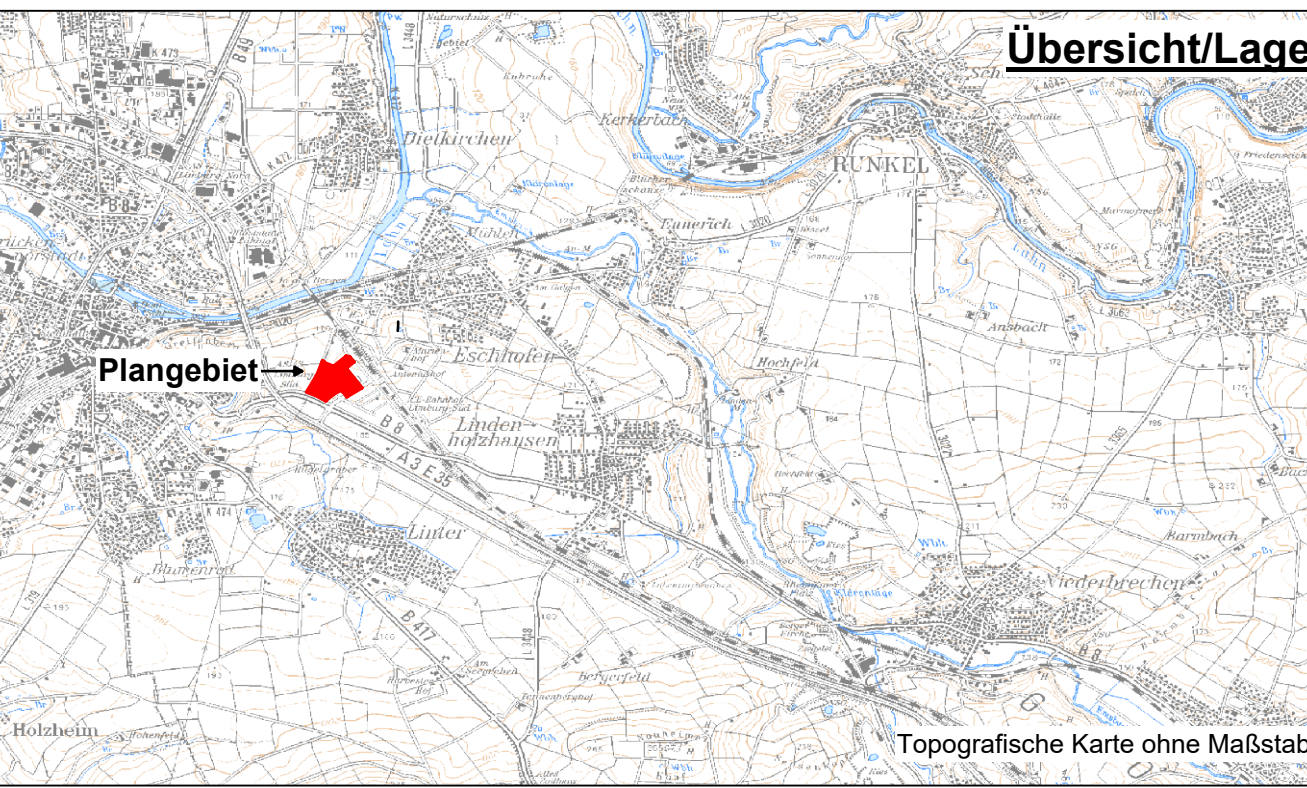
- Vorlaufprotokoll:**
- Aufstellungsbeschluss gefasst durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am 17.11.2025
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
 - Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am
 - Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom bis einschließlich
 - Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom bis einschließlich
 - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom bis einschließlich
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am
 - Ämliche 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.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), 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).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2019 (GVBl. I S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 53a und 54a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2006 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 545), 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 geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) geändert.
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 25, 36, 48, 57 und 58 geändert sowie § 62 aufgehoben durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).



Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Der Magistrat

Stadtentwicklungsamt
Leiterin: Dipl.-Geogr. Eva Struhalia

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof"

Limburg, den _____
Dr. Marius Hahn (Bürgermeister)

Stadtteil:	Limburg - Eschhofen	Maßstab:	1: 1.000
Bearbeitet:	- HS Projekt GmbH - Planungsbüro Sabine Kraus Stadt und Freiraum in Limburg - Stadtentwicklungsamt der Stadt Limburg M. Lehmann und M. Czichos	Verfahrensstand:	Vorentwurf

Datum: 04/2026
Liegenchaftskataster Stand: 12/2025

H/B = 594 / 1500 (0,89m²)