



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof“**

**der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn,  
Stadtteil Eschhofen**

**Vorentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum,  
Odenwaldstr. 4  
65549 Limburg  
M. Eng. Sabine Kraus, Stadtplanerin AKNW  
M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: April 2026

---

Stadtentwicklungsamt  
Dipl.-Geogr. Eva Struhalla  
Über der Lahn 1  
65549 Limburg

Leiter Stadtplanung:  
Herr Lehrmann  
Sachbearbeiterin:  
Frau Czichos

Verfahrensstand:  
Fassung für die Beteiligung  
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

## Inhalt

|       |                                                                                                     |   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.1   | Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....                                                | 1 |
| 1.1.1 | Art der bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a BauGB)..... | 1 |
| 1.1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....                                             | 1 |
| 1.1.3 | Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) .....                                                    | 3 |
| 1.1.4 | Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) .....                            | 4 |
| 1.2   | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO).....                         | 6 |
| 1.2.1 | Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) .....                                                          | 6 |
| 1.2.2 | Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) .....                                                    | 6 |
| 1.3   | Hinweise .....                                                                                      | 7 |
| 1.3.1 | Baumschutz.....                                                                                     | 7 |
| 1.3.2 | Denkmalschutz .....                                                                                 | 7 |
| 1.3.3 | Leitungen.....                                                                                      | 7 |
| 1.3.4 | Schallgutachten .....                                                                               | 7 |
| 1.3.5 | Bahnanlagen / ICE-Trasse.....                                                                       | 7 |
| 1.3.6 | Bergbau .....                                                                                       | 7 |
| 1.3.7 | Bodenschutz .....                                                                                   | 8 |
| 1.3.8 | Artenschutz.....                                                                                    | 8 |
| 1.4   | Pflanzlisten.....                                                                                   | 8 |

## 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a BauGB)

#### Textfestsetzung 1.1:

Das Plangebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner jeweils gültigen Fassung.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Textfestsetzung 2.1:

| GEBIETSBEREICH    |           |                  | GEBIETSBEREICH    |           |                  | GEBIETSBEREICH    |           |                  |
|-------------------|-----------|------------------|-------------------|-----------|------------------|-------------------|-----------|------------------|
| GEe1 a            |           |                  | GEe1 b            |           |                  | GEe1 c            |           |                  |
| Art d. b. Nutzung | Geschosse |                  | Art d. b. Nutzung | Geschosse |                  | Art d. b. Nutzung | Geschosse |                  |
| GEe               | III + SG  |                  | GEe               | IV + SG   |                  | GEe               | V + SG    |                  |
| GRZ I             | GRZ II    | GFZ              | GRZ I             | GRZ II    | GFZ              | GRZ I             | GRZ II    | GFZ              |
| 0,5               | 0,8       | 1,7              | 0,5               | 0,8       | 1,7              | 0,6               | 0,8       | 1,7              |
| Bauweise          |           | max. GH          | Bauweise          |           | max. GH          | Bauweise          |           | max. GH          |
| -                 |           | 16,5m            | -                 |           | 19,0m            | -                 |           | 22,0m            |
|                   |           | Dachform         |                   |           | Dachform         |                   |           | Dachform         |
| -                 |           | FD-PD<br>max.15' | -                 |           | FD-PD<br>max.15' | -                 |           | FD-PD<br>max.15' |

| GEBIETSBEREICH    |           |                  | GEBIETSBEREICH    |           |                  | GEBIETSBEREICH    |           |                  |
|-------------------|-----------|------------------|-------------------|-----------|------------------|-------------------|-----------|------------------|
| GE1 a             |           |                  | GE1 b             |           |                  | GE1 c             |           |                  |
| Art d. b. Nutzung | Geschosse |                  | Art d. b. Nutzung | Geschosse |                  | Art d. b. Nutzung | Geschosse |                  |
| GE                | -         |                  | GE                | -         |                  | GE                | -         |                  |
| GRZ I             | GRZ II    | BMZ              | GRZ I             | GRZ II    | BMZ              | GRZ I             | GRZ II    | BMZ              |
| 0,8               | 1,0       | 14               | 0,6               | 1,0       | 13               | 0,6               | 1,0       | 11               |
| Bauweise          |           | max. GH          | Bauweise          |           | max. GH          | Bauweise          |           | max. GH          |
| -                 |           | 27,0m            | -                 |           | 25,0m            | -                 |           | 19,0m            |
|                   |           | Dachform         |                   |           | Dachform         |                   |           | Dachform         |
| -                 |           | FD-PD<br>max.15' | -                 |           | FD-PD<br>max.15' | -                 |           | FD-PD<br>max.15' |

#### Erläuterung der Nutzungsschablonen

| GEBIETSBEREICH                 |                                                                                              |     |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gebietstyp                     |                                                                                              |     |
| Art d. b. Nutzung              | Geschosse                                                                                    |     |
| Art der baulichen Nutzung      | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß<br>SG = Staffelgeschoss |     |
| GRZ I                          | GRZ II                                                                                       | GFZ |
| Grundflächenzahl als Höchstmaß | Geschossflächenzahl als Höchstmaß                                                            |     |
| Bauweise                       | max. GH                                                                                      |     |
| Bauweise                       | Max. Gebäudehöhe gem. Erläuterungsskizze / max. Gebäudehöhe                                  |     |
|                                | Dachform                                                                                     |     |
|                                | FD = Flachdach<br>PD = Pultdach                                                              |     |

| GEBIETSBEREICH    |        |                  | GEBIETSBEREICH    |        |                  | GEBIETSBEREICH    |        |                  |
|-------------------|--------|------------------|-------------------|--------|------------------|-------------------|--------|------------------|
| GE1 d             |        |                  | GE2               |        |                  | GE1 aa            |        |                  |
| Art d. b. Nutzung |        | Geschosse        | Art d. b. Nutzung |        | Geschosse        | Art d. b. Nutzung |        | Geschosse        |
| GE                |        | -                | GE                |        | -                | GE                |        | -                |
| GRZ I             | GRZ II | BMZ              | GRZ I             | GRZ II | BMZ              | GRZ I             | GRZ II | BMZ              |
| 0,9               | 0,9    | 21               | 0,9               | 1,0    | 13               | 1,0               | 1,0    | 29               |
| Bauweise          |        | max. GH          | Bauweise          |        | max. GH          | Bauweise          |        | max. GH          |
| -                 |        | 20,0m            | -                 |        | 25,0m            | -                 |        | 29,0m            |
|                   |        | Dachform         |                   |        | Dachform         |                   |        | Dachform         |
| -                 |        | FD-PD<br>max.15° | -                 |        | FD-PD<br>max.15° | -                 |        | FD-PD<br>max.15° |

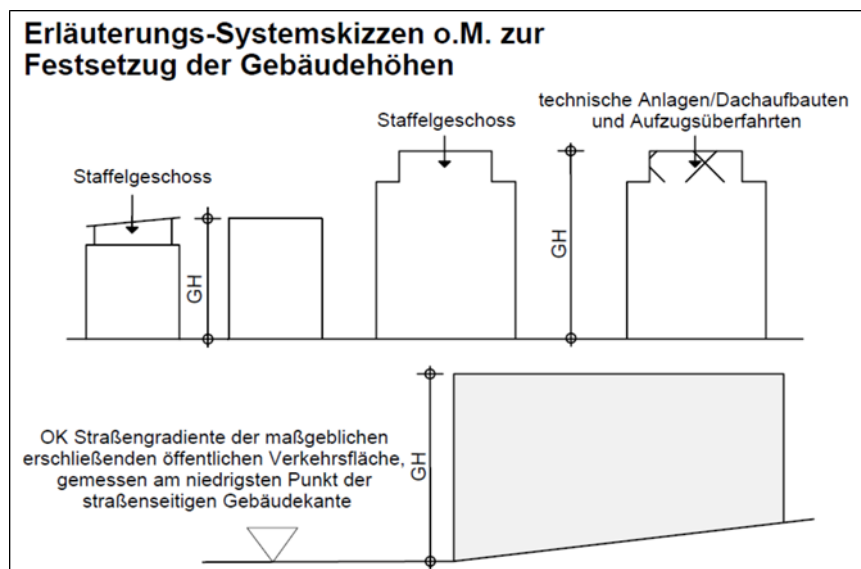
## **Textfestsetzung 2.2:** **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als maximale Gebäudehöhe (max. GH) inkl. technische Anlagen/Dachaufbauten und Aufzugsüberfahrten im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (max. GH) wird von der Höhe der Straßengradients der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der niedrigste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden straßenseitigen Gebäudekante. Von diesem Punkt wird die Gebäudehöhe senkrecht bis zum obersten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage inkl. technische Anlagen/Dachaufbauten und Aufzugsüberfahrten unabhängig von der baulichen Funktion oder Nutzung. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen/Dachaufbauten sind auf max. 10 % der Dachfläche zulässig. Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen/Dachaufbauten müssen allseitig mindestens einen Abstand von 5,00 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.



### **Textfestsetzung 2.3:**

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten in geringfügigem Ausmaß von bis zu 0,5 m ist zulässig, sofern es der Herstellung von Anlagen zur Fassadenbegrünung dient.

#### **1.1.3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

**Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO )**

### **Textfestsetzung 3.1:**

#### **Maßgeblicher Außenlärmpegel – Lärmpegelbereiche**

##### **Erläuterung der gekennzeichneten Bereiche:**

LPB IV: Lärmpegelbereich IV - 70 - 66 dB(A)

LPB V: Lärmpegelbereich V - 75 - 71 dB(A)

##### **Textliche Festsetzungen**

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme P 99101, Teil 2, GSA Limburg, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik und Bauphysik, 20.01.2000, wird eine Gliederung des Planungsgebietes in die Lärmpegelbereiche" nach DIN 4109 auf Grundlage der Berechnungsergebnisse zu Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm vorgenommen.

Bei Objektplanungen im Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 66-70 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.

**erf.R` w1 res = 40 dB**

und bei Büroräumen oder ähnlichem

**erf.R` w1 res = 35 dB**

Bei Objektplanungen im Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 71-75 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen In Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.

**erf.R` w1 res = 45 dB**

und bei Büroräumen oder ähnlichem

**erf.R` w1 res = 40 dB**

Der erforderliche Schalldämmwert der Außenbauteile ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und bei der Bauausführung einzuhalten.

Im Zuge der Siedlungsentwicklung können aufgrund der sich aus der Bebauungsstruktur ergebenden zusätzlich abschirmenden Wirkung im Einzelfalle geringere Geräuschbelastungen an den Fassaden/Fassadenabschnitten einstellen.

Im Rahmen eines objektbezogenen Schallschutznachweises können daher geringere Geräuschbelastungen der Planung zugrunde gelegt werden, wenn hierbei ein niedrigerer "maßgeblicher Außenlärmpegel" im Zusammenwirken aller Schallquellen nach den Maßgaben der DIN 4109 des Schallschutznachweises nachgewiesen werden kann. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **1.1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

##### **Textfestsetzung 4.1:**

##### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

##### **Befestigung von Grundstücksflächen**

Befestigte Grundstücksflächen, insbesondere Fußwege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit wasserrechtliche oder funktionale Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich in angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten und dort zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Sofern eine Versickerung auf den Grundstücksflächen aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind geeignete Rückhaltesysteme mit gedrosseltem Abfluss vorzusehen.

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu mindestens 70 % als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 30 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

##### **Fassaden**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glasfassaden mit einer Größe von mehr als 10 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel wahrnehmbaren Oberflächen auszuführen.

Hierzu zählen insbesondere:

- reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %
- transluzente, mattierte, eingefärbte, geätzte oder strukturierte Glasflächen
- Sandstrahlungen oder Siebdrucke
- für Vögel sichtbare Markierungen oder Folien, bedrucktes Glas
- feste, vorgelagerte Konstruktionen wie Rankgitter oder Begrünungen, Verschattungselemente (Brise-Soleil)

#### **Textfestsetzung 4.2:**

#### **Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als freiwachsende Gehölzflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste mit folgenden Qualitäten zu verwenden.

Pflanzqualität:

Hochstämme: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18

Sträucher: 3 x verpflanzt, mind. 3 - 5 Triebe, 125-150 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 - 2,5 m

Heister: 3 x verpflanzt, mind. 3- 5 Triebe, 150-200 cm hoch, Pflanzabstand 2,5 - 3,5 m

Rank-/Kletterpflanzen: Topfballen/Container, 60-100 cm hoch

##### Begrünung der privaten Stellplätze

Private Stellplatzflächen, die nicht durch Parkdecks oder Parkhäuser überbaut werden, sind durch Laubbäume zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind innerhalb oder unmittelbar angrenzend zu den Stellplatzanlagen anzuordnen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4,0 m².

##### Straßenbegleitende Baumreihen

Die straßenbegleitenden Baumreihen sind entsprechend der Planzeichnung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4,0 m².

##### Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (Flachdächer und Pultdächer bis maximal 15° Dachneigung) sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dabei grundsätzlich unter den Anlagen auszuführen. In den Bereichen von Aufständern und notwendigen technischen Einrichtungen kann ausnahmsweise von der Begrünung abgewichen werden.

##### Fassadenbegrünung

Fensterlose oder ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 50 m² sowie mit einer Länge von mehr als 7 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 5 m Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind geeignete Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

Von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenflächen, die in einem Abstand von weniger als 10 m zu festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Mindestdiefe von 10 m liegen.

#### Anlage von Strauch- und Baumhecken

Auf den festgesetzten Flächen mit dem Nutzungszweck „Strauch- und Baumhecken“ sind Hecken mit einer Mindestbreite von 5,0 m anzulegen, höhenmäßig gestuft auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Alle 15 m ist ein heimischer Laubbaumhochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Krautschicht anzulegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

#### Anlage von Ruderalflächen mit Baumhecken

Auf den festgesetzten Flächen mit dem Nutzungszweck „Ruderalflächen mit Baumhecken“ sind Hecken mit einem Baumanteil von mindestens 10 % und einer Mindestbreite von 8,0 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung ist als gestufte Baum-, Strauch- und Krautschicht auszubilden. Durch Pflege und periodischen Schnitt ist eine Verbuschung der Krautschicht zu verhindern.

#### Mischpflanzung (Kräuterwiese – Hecke)

Die festgesetzten Flächen „Mischpflanzung“ sind zu 60 % mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern sowie zu 40 % als Kräuterwiese anzulegen. Die Wiesenflächen sind mit geeignetem Saatgut einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

## **1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

### **1.2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

#### Textfestsetzung

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugebieten GEe1 a, GEe1 b und GEe1 c sowie der B 8 sind außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen mit Anpflanzungsgebot Werbeanlagen unzulässig.

### **1.2.2 Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

#### Textfestsetzung

Verspiegelte Fassaden mit Ausrichtung zur Bundesstraße B 8 sowie zur Bundesautobahn A 3 sind unzulässig.

Für die Fassadengestaltung der Gebäudeflächen sind helle, gedeckte Farbtöne, insbesondere Weiß-, Grau- und Erdtöne, zu verwenden. Der Hellbezugswert (HBW) dieser Außenwandflächen muss mindestens 50 betragen. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile (z.B. Türen, Tore, Fensterrahmen) sowie Akzentflächen in anderen Farben (z.B. Firmenfarben) zulässig. Der Anteil der Akzentfläche darf maximal 10% der betreffenden Fassadenfläche betragen.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind generell unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden.

Die Verwendung von Materialien wie Holz oder holzähnlichen Fassadenelementen ist zulässig.

## **1.3 Hinweise**

### **1.3.1 Baumschutz**

Die Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind für alle vorhandenen Vegetationsstrukturen entsprechend zu beachten.

### **1.3.2 Denkmalschutz**

In der unmittelbaren Umgebung des Brückenbauwerkes der A3 über die B8 sowie westlich der Pariser Straße sind archäologische Fundplätze bekannt. Eingriffe und notwendige Maßnahmen sind daher rechtzeitig mit der zuständigen Behörde abzustimmen und notwendige Untersuchungen durchzuführen. Bei Erdarbeiten im Rahmen von Tiefbauarbeiten westlich der Pariser Straße sind vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 20 Abs. 1 Satz 1 HDSchG vorzunehmen und Grabungsexperten zur Beobachtung hinzuzuziehen. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gem. § 21 HDSchG.

### **1.3.3 Leitungen**

Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungstrassen und der Maststandorte sind Bauvorhaben nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig. Den Leitungsbetreibern sind die Bauunterlagen zur Prüfung und Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zuzusenden. Alle Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsbetreiber.

### **1.3.4 Schallgutachten**

Die Festsetzungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel / zu den Lärmpegelbereichen basieren auf dem schalltechnischen Gutachten der GSA Limburg GmbH vom 20. Januar 2000 (Gutachten Nr. P 99101). Der vollständige Gutachtentext mit zugehörigen Plänen kann bei der Stadt Limburg a. d. Lahn, Stadtentwicklungsamt, Über der Lahn 1, 65549 Limburg a. d. Lahn, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M187052/01, 30.01.2026) erarbeitet. Der Vorentwurf des Gutachtens liegt dem Umweltbericht bei. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Behörden-, TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung und den abschließenden Entwurfsunterlagen fortgeschrieben.

### **1.3.5 Bahnanlagen / ICE-Trasse**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, etc.) In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

### **1.3.6 Bergbau**

Der ursprüngliche Bebauungsplan umfasste einen großflächigeren Geltungsbereich, innerhalb dessen bergbauliche Berechtigungen bekannt sind. Für den vorliegenden Geltungsbereich liegen derzeit keine konkreten Erkenntnisse über bergbauliche Betroffenheiten vor.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Beteiligung der zuständigen Bergaufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen.

### **1.3.7 Bodenschutz**

Bei größeren Baumaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

### **1.3.8 Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 39 und § 44 BNatSchG werden folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:

#### V1: Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Baufeldfreimachungen/Rodungen sowie Abrissarbeiten 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.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutstätten in den verbleibenden Gehölzstrukturen durch die geplante Bebauung ist ein Mindestabstand von 2 m zwischen den Gehölzen und den Baufeldern mittels Aufstellen eines Bauzauns während der Brutzeit zwischen 1. März und 30. September eines Jahres zu gewährleisten.

#### V2: Beleuchtung der Gewerbeflächen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten und an Gebäuden befestigten Leuchten ausschließlich die Installation von LED-Leuchten oder vergleichbaren insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil erlaubt.

## **1.4 Pflanzlisten**

### Bäume für den Straßenraum:

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | (Feldahorn)             |
| <i>Acer platanoides</i>    | (Spitzahorn)            |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Bergahorn)             |
| <i>Aesculus x carnea</i>   | (Purpur-Kastanie)       |
| <i>Corylus colurna</i>     | (Baumhasel)             |
| <i>Crataegus monagyna</i>  | (Apfeldorn)             |
| <i>Quercus petraea</i>     | (Trauben-Eiche)         |
| <i>Quercus robur</i>       | (Stieleiche)            |
| <i>Sorbus intermedia</i>   | (Schwedische Mehlbeere) |
| <i>Tilia spec.</i>         | (Linde)                 |

### Einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <i>Acer campestre</i>      | (Feldahorn)     |
| <i>Acer platanoides</i>    | (Spitzahorn)    |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Bergahorn)     |
| <i>Tilia cordata</i>       | (Winterlinde)   |
| <i>Carpinus betulus</i>    | (Hainbuche)     |
| <i>Coarnus mas</i>         | (Kornelkirsche) |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>     | (Roter Hartriegel)    |
| <i>Corylus avellana</i>     | (Baumhasel)           |
| <i>Crataegus monaogdyna</i> | (Apfeldorn)           |
| <i>Euonymus europaeus</i>   | (Pfaffenhütchen)      |
| <i>Ilex aquifolium</i>      | (Wald-Hülse)          |
| <i>Ligustrum vulgare</i>    | (Liguster)            |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | (Heckenkirsche)       |
| <i>Malus sylvestris</i>     | (Zierapfel)           |
| <i>Populus tremula</i>      | (Espe)                |
| <i>Prunus avium</i>         | (Vogelkirsche)        |
| <i>Prunus mahaleb</i>       | (Weichsel-Kirsche)    |
| <i>Prunus padus</i>         | (Traubenkirsche)      |
| <i>Quercus petraea</i>      | (Trauben-Eiche)       |
| <i>Quercus robur</i>        | (Stieleiche)          |
| <i>Rhamnus catharticus</i>  | (Kreuzdorn)           |
| <i>Rhamnus frangula</i>     | (Faulbaum)            |
| <i>Salix caprea</i>         | (Sal-Weide)           |
| <i>Sorbus aucuparia</i>     | (Eberesche)           |
| <i>Rosa canina</i>          | (Heckenrose)          |
| <i>Rubus fruticosus</i>     | (Wild-Brombeere)      |
| <i>Sambucus nigra</i>       | (Schwarzer Holunder)  |
| <i>Viburnum lantana</i>     | (Wolliger Schneeball) |
| <i>Viburnum opulus</i>      | (Gemeiner Schneeball) |

#### **Ranker**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <i>Clematis vitalba</i>   | (Waldrebe)    |
| <i>Hedera helix</i>       | (Efeu)        |
| <i>Lonicera in Sorten</i> | (Geißblatt)   |
| <i>Vitis vinifera</i>     | (Echter Wein) |

#### **Kletterpflanze (Fassadenbegrünung)**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| <i>Clematis in Arten und Sorten</i> | (Waldrebe)     |
| <i>Lonicera in Arten und Sorten</i> | (Geisschlinge) |
| <i>Jasminum nudiflorum</i>          | (Winterjasmin) |
| <i>Parthenocissus</i>               | (Wilder Wein)  |
| <i>Polygonum aubertii</i>           | (Knöterich)    |