Bebauungsplan "Westlich und östlich des Glashüttenweges"

Eingriffsplan:

Hinweis:
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie rechtskräftig planfestgestellt ist.

Festsetzungen:

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Weg

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme:
Die Fläche ist mit einer naturnahen Grünlandsaatgutmischung (z.B. RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern) Aussaatmenge 20g/qm einzusäen.
Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Mähwiese, Mahd nicht vor Mitte Juli, bei Verzicht auf Düngemittel und Herbizide, zu bewirtschaften.
In der lahnseitigen Hälfte des Grundstückes sind flache Flutmulden auszuheben. Ihre Tiefe soll max. 1 m bei sanft in das Ursprungsgelände auslaufenden Randbereichen betragen.

Bäume gem. der Pflanzliste I anfanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von einer dreireihigen Hecke gem. der Pflanzliste II (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

A2 — Anpflanzen einer Hecke
Entlang des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges ist die Anlage einer 10 m breiten Abpflanzung vorgesehen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.400 qm.
Pflanzgrößen: Sträucher 2 x v., o.B., 60 - 100/ Heister, 2 x v., o.B. 150 - 200
Pflanzverband bei Hecken: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke, 10 reihig
Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste I und II zu verwenden. Die einzelnen Straucharten sind mind. in 3er Trupps zu pflanzen.
Die Hecken dürfen max. 1 x im Jahr vor dem 15. März geschnitten werden. Die Hecke kann mit großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste 1 ergänzt werden.

4. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung der Altstandorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme:

Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Vorhandene Ferngasleitung der RUHRGAS mit einem beidseitigen Schutzstreifen vor je 4,0 m; LNr. 8/3 DN 150 BI.5 Schutzstreifenbreite 8 m

Örtliche Bauvorschriften:

1. Befestigung von Wegen und Zufahrten etc. (gem § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten, sofern von ihnen keine Verschmutzung des Bodens ausgehen. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken. Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert wird.

2. Stellplätze (gem. § 81 Abs.1 Nr. 4 HBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Je 6 Stellplätze ist die Anpflanzung eines Laubbaumes gem. Pflanzliste I durchzuführen.

3. Maßnahmen zum Bodenschutz (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Der Erdaushub ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht zulässig. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Nutzungen
(gem. § 1 Abs.5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
Unzulässig im GE sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO), Vergnügungsstätten (§ 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO) sowie im Rahmen der Gewerbebetriebe aller Art solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsräume ausgerichtet ist oder die auf Grund der konkreten betrieblichen Gestaltung günstige Bedingungen hierfür bieten, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

2. Einschränkungen im Gewerbegebiet (gem. § 1 Abs. 5,6 und Abs.9 BauNVO)
Die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb des Gewerbegebietes ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden, weiterverarbeitenden und gewerblich tätigen Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

3. Regenwasserrückhaltung und -nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pro Gebäude ist eine Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 6 cbm zu errichten. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzu-schließen.

4. Freiflächengestaltung
(gem. § 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB)
Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Freiflächen müssen gärtnerisch angelegt werden. Je 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 14 - 16 betragen. Auf mindestens 30 % der zu begrünenden Freiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen gem. Pflanzliste II.

5. Zuordnung
Die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe weden ausschließlich von privater Seite durchgeführt. Demnach sind auch die Kompensationsmaßnahmen vollständig den privaten Eingriffsverursachern zuzuordnen (gem. § 1a BauGB).

Hinweis:

Altstandorte:
Entsprechend der Altflächendatei des Landes Hessen sind innerhalb des Plangebietes die Altstandorte
ASO1
ASO2
ASO3
registriert und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.
Vor einer Bebauung der betreffenden Grundstücke ist eine historische Erkundung durchzuführen. Sollten hierbei Belastungspotentiale erkannt werden, ist ein weiterführendes Gutachten erforderlich und das RPU Giessen im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Pflanzenlisten

Liste I: Laub-/Obsthochstämme

Großkronige Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnus
Quercus petaea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Klein- bis mittelgroße Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

sowie hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten, z.B.

Äpfel:
Breitlacher, Dietzels Rosenapfel, Erbachhofer Mostapfel, Gelber Edelapfel, Schweizer Glockenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Heuchelheimer Schneeapfel, Schöner von Boskoop, Tiroler Weinapfel, Winterrambour

Birnen:
Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Holzbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereinsdechants-Birne

Steinobst:
Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Große Grüne Reneclode, Nancy-Mirabelle, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Dierntz

Liste II: Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes silvestre	Rote Johannisbeere
Rosa spec.	Heckenrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Liste III - Pflanzen für Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Vermerk des Amtes für Bodenmanagment:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 03.04.2006 übereinstimmen.

Limburg, den 12.1. i.A.

Verlaufsprotokoll:

ausgefertigt am: 11.1.2006

(Martin Richard)
Bürgermeister

1. Grundlage: Gesamtflächennutzungsplan genehmigt durch den RP am	28.09.1983
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom	26.05.2003
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	28.06.2003
4. Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB am	28.06.2003
5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom	16.06. bis einschl. 22.07.2003
6. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	23.10. bis einschl. 25.11.2003
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom	14.02.2005
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom	22.02.2005
9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom	02.03. bis einschl. 04.04.2005
10. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 10 (1) BauGB vom	07.11.2006
11. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am	20 JAN 2006

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art 12 des OLGVertAndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

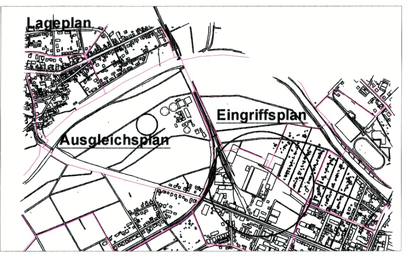
Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 276).

Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990.

Lageplan



Ausgleichsplan:

Kreisstadt Limburg a.d. Lahn
Der Magistrat
Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Bebauungsplan "Westlich und östlich des Glashüttenweges"

Limburg, den 11.1.2006

Martin Richard
(Bürgermeister)

Stadtteil: Limburg (Eingriff) Staffel (Ausgleich)	**Maßstab:** 1: 1.000 Eingriffsplan 1: 2.000 Ausgleichsplan
Leiterin: Dipl.- Ing. A. Bopp-Simon **geplant:** Dipl. Geogr. K. Reimer **gezeichnet:** Dipl. Geogr. K. Reimer bp1glas.dwg	**Verfahrensstand:** 12/2005