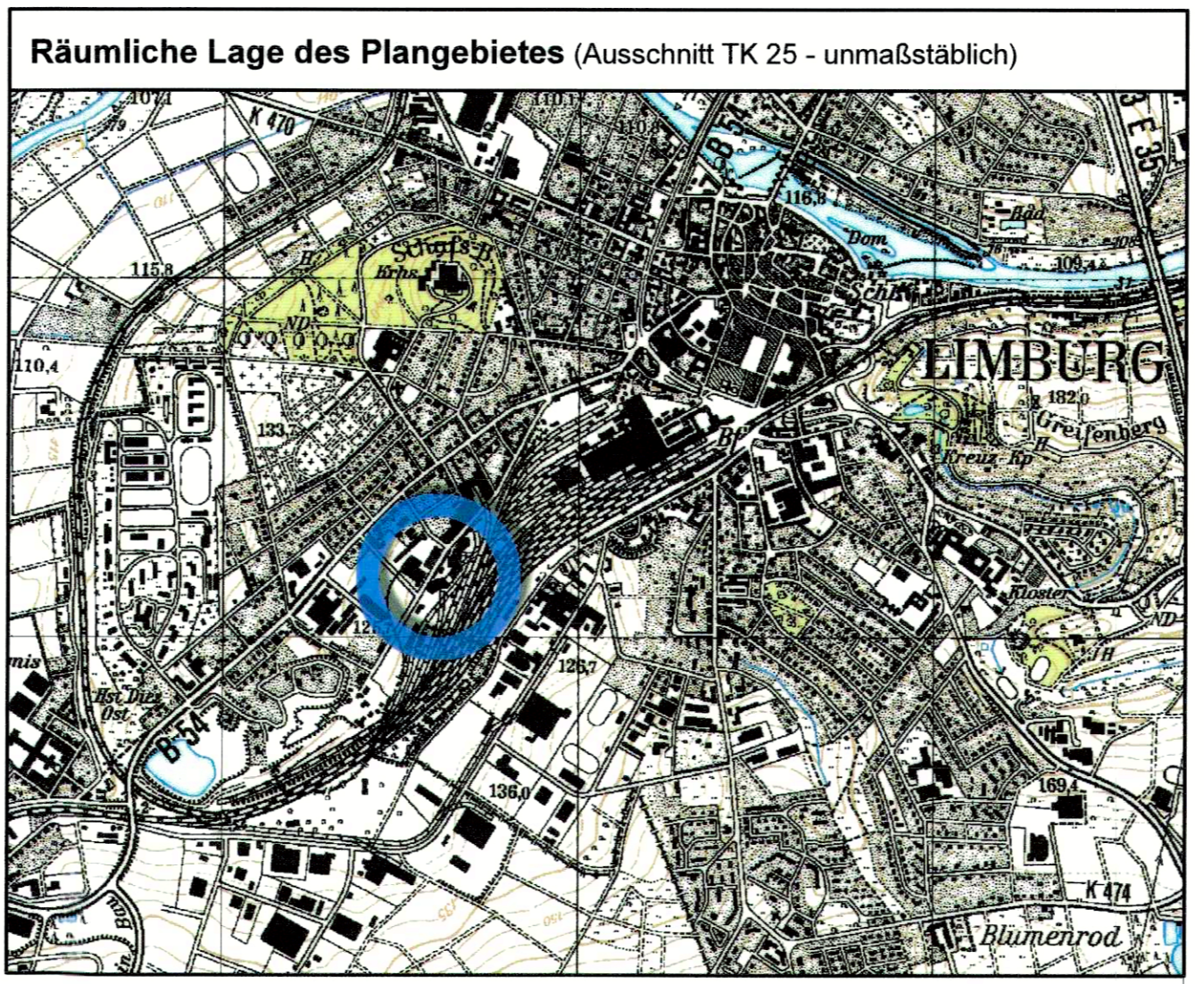


**PLANZEICHEN**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 - 11 BauNVO)  
 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)  
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 GRZ Grundflächenzahl  
 BMZ Baumassenzahl  
 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)  
 OK Oberkante des Gebäudes  
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze  
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche  
 Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)  
**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009), die Bauordnungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch das Zweite ÄndG vom 28.09.2005).

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen gem. § 1 (5), (9) BauNVO**
- 1.1.1 In den mit GI bezeichneten Flächen ist die Einrichtung von Verkaufsstellen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ausgenommen hiervon ist der Kfz-Handel.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
- 1.2.1 In den mit GI bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 15,00 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, gemessen vom natürlichen Gelände.
- 1.2.2 Überschreitungen um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäude-/Anlagenteile können zugelassen werden.
- 1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**
- 1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.3.2 Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung industriefester Arten zu ersetzen.
- 1.3.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind insgesamt 31 großkronige Bäume mit unversiegelten Pflanzscheiben (Größe: je ca. 6 qm) im Abstand von ca. 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Zwischenräume sind durch Anlage von 2.600 m<sup>2</sup> Gebüschfläche bestehend aus Sträuchern und mittel- bis kleinkronigen Bäumen gem. Pflanzliste (Pflanzabstände: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 - 8 m, Sträucher: 1 - 2 m) zu gestalten.



- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
- 2.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 2.2 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HALtBodSchG) das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, der Magistrat der Stadt Limburg a. d. Lahn oder der zuständige Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen.  
 Bei Baumaßnahmen, die das Grundstück des ehem. Ringlokschuppens mit Wartungsgruben (Fl. 45, Flst. 10/64) tangieren, ist das Regierungspräsidium Gießen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 2.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 2.4 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden.
- 2.5 Bau-, Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.
- 2.6 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet aus dem Zweiten Weltkrieg. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Auf allen anderen Flächen ist vor Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. Abtrag des Oberbodens) erforderlich. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich. Auf das Merkblatt des Landes Hessen über die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung“ wird hingewiesen.
- 3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 3.1 Großkronige Bäume:
- |   |                     |
|---|---------------------|
| <i>Acer platanoides</i> var. <i>columnare</i> | - Säulen-Spitzahorn |
| <i>Quercus robur</i> var. <i>fastigiata</i>   | - Säulen-Eiche      |
| <i>Populus nigra</i> var. <i>italica</i>      | - Säulenpappel      |
| <i>Tilia cordata</i> var. <i>erecta</i>       | - Winter-Linde      |
- 3.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| <i>Populus tremula</i> va. <i>erecta</i> | - Zitter-Pappel         |
| <i>Salix alba</i> var. <i>lappide</i>    | - Kegel-Silberweide     |
| <i>Sorbus aria</i> var. <i>majestica</i> | - Gewöhnliche Mehlbeere |
| <i>Taxus baccata</i>                     | - Eibe                  |
- 3.3 Sträucher:
- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <i>Acer campestre</i>     | - Feld-Ahorn              |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | - Roter Hartriegel        |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen          |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche           |
| <i>Prunus padus</i>       | - Traubenkirsche          |
| <i>Prunus spinosa</i>     | - Schlehe, Schwarzdorn    |
| <i>Rosa canina</i>        | - Hundrose                |
| <i>Sambucus nigra</i>     | - Schwarzer Holunder      |
| <i>Sambucus racemosa</i>  | - Traubenholunder         |
| <i>Viburnum opulus</i>    | - Gewöhnlicher Schneeball |
- 3.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
- |                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Celastrus orbiculatus</i>       | - Chinesischer Baumwürger   |
| <i>Hedera helix</i>                | - Gemeiner Efeu             |
| <i>Hedera colchica</i>             | - Strauchiger Kaukasus-Efeu |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Wilder Wein               |
| <i>Rubus fruticosus</i>            | - Echte Brombeere           |
| <i>Wisteria sinensis</i>           | - Chinesischer Blauregen    |

- VERFAHRENSVERMERKE**  
 ausgefertigt am: 22.11.2010  
 (Martin Richard) Bürgermeister
- Grundlage: Gesamtflächennutzungsplan genehmigt durch das Regierungspräsidium am: 26.08.1983
  - Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom: 10.03.2008
  - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 18.04.2008
  - Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am: 18.04.2008
  - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB, vom: 24.04.2008 bis: 09.05.2008
  - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB vom: 14.07.2008 bis: 25.07.2008
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB vom: 28.07.2008 bis: 29.08.2008
  - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom: 15.12.2008
  - Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB am: 13.03.2009
  - Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB, vom: 23.03.2009 bis: 28.04.2009
  1. Erneute Offenlegung gem. § 4a(3) BauGB, vom: 23.11.2009 bis: 11.12.2009
  - Ortsübliche Bekanntmachung der 1. erneuten Offenlegung gem. § 4a(3) BauGB am: 13.11.2009
  2. Erneute Offenlegung gem. § 4a(3) BauGB, vom: 10.05.2010 bis: 04.06.2010
  - Ortsübliche Bekanntmachung der 2. erneuten Offenlegung gem. § 4a(3) BauGB am: 30.04.2010
  - Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom: 30.08.2010
  - Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10(3) BauGB vom: 23.12.2010

Bearbeitung: **Groß & Hausmann**  
 Umweltplanung und Städtebau  
 Bahnhofsweg 22  
 35096 Weimar (Lahn)  
 FON 06426/92078 - FAX 06426/92077  
 http://www.grosshausmann.de  
 info@grosshausmann.de

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

**Bebauungsplan "Schaumburger Straße"**

Limburg, den 22.11.2010  
 (Martin Richard) Bürgermeister

Stadtteil Limburg (Innenstadt) Maßstab 1 : 1.000

Leiterin: Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon  
 geplant: Dipl.-Ing. M. Hausmann  
 gezeichnet: Dipl.-Geogr. J. Blinn  
 betreut: Dipl.-Geogr. K. Reimer

Verfahrensstand: