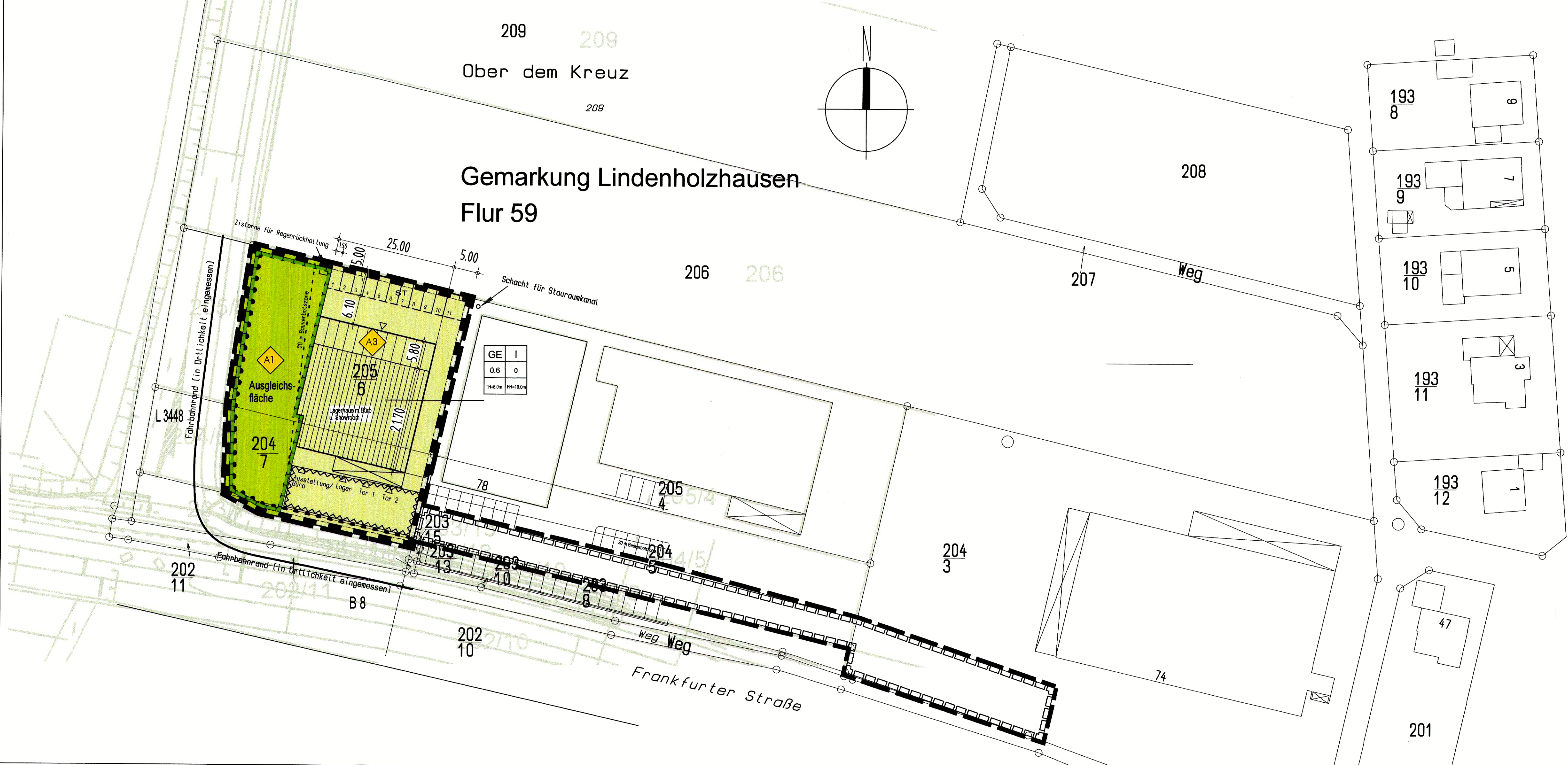


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Gewerbstandort an der B8" Lindenholzhausen



- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 und 21a BauNVO
Erklärung der Nutzungsschablone:
I = maximale Zahl der Vollgeschosse
TH 6,0 = max. Traufhöhe
FH 10,0 = max. Firsthöhe

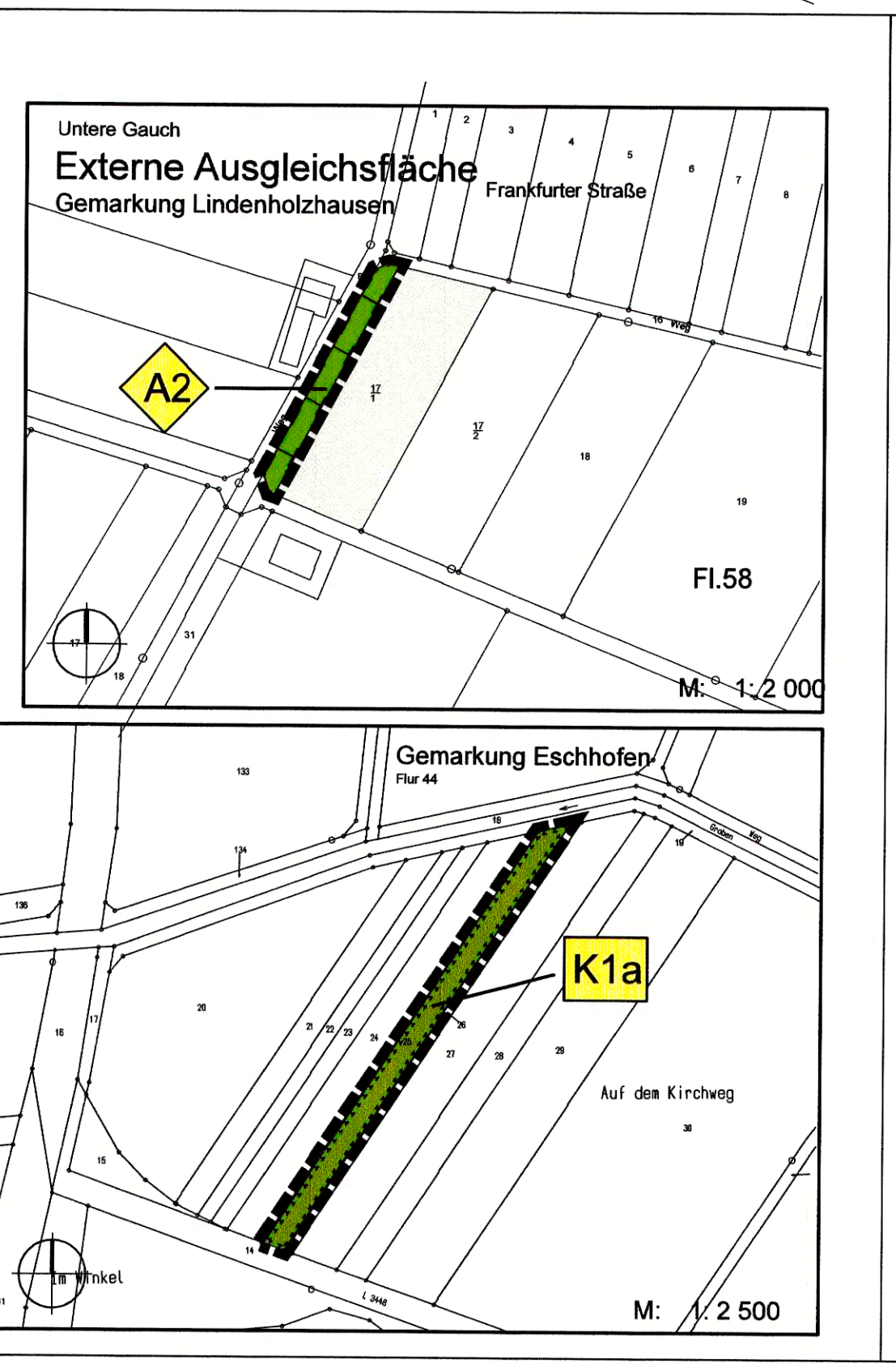
GE	I
0.6	0
TH:6.0	FH:10.0
 - Bauweise
o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

z.B.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
z.B.	Ordnungsziffer s. Textfestsetzung 2.3-2.7
 - Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
—	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
ST	Umgrenzung von Flächen für Nebenlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze
—	Bereich ohne Ein- Ausfahrt

- Verfahrensvermerk**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 03. Mai 2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20. Mai 2010.
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20. Mai 2010 durch Offenlage vom 31. Mai 2010 bis 16. Juni 2010 jedermann zur Einsicht ausgesetzt.
 - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch einen Scoping-Termin am 15. Juni 2010
 - Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20. Dezember 2010 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis spätestens zum 03. Februar 2011.
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung ist am 20.06.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 13. Juli 2011 bis einschließlich 15. August 2011 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05. Juli 2011 öffentlich ausgesetzt.
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Der Beschluss über die Abwägung der während der Offenlage vorgetragenen Bedenken und Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07. November 2011.
 - Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte am 15.09.2012
Ausgefertigt am: 15.09.2012

- Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) BauGB und §§ 1-11 und 16-20 und 21 BauNVO)
 - Die Einrichtung von Verkaufsstellen innerhalb des Gewerbegebietes ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
 - Gemäß § 8 (2) 1 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet ein Lagerhaus mit Büro u. untergeordnetem Showroom zulässig; zulässige max. Größe des Showrooms beträgt 70m². Lagerverkauf an Kunden ist max. 2 mal wöchentlich zulässig.
 - Die zul. Grundflächenzahl von 0,6 kann gem. § 19(4) Satz 3 BauNVO durch die Flächen v. Garagen, Stellplätzen, deren Zufahrten u. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen
Die max. zulässigen First- und Traufhöhen sind bezogen auf die mittlere Höhe der eingemessenen Grundstückseckpunkte.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 2a und b BauGB
 - Zur Erhaltung des biologisch aktiven Oberbodens ist dieser vor der Baumaßnahme gem. DIN 18915 gesondert abzutragen und auf Flächen für die Vegetationsentwicklung anschließend wieder aufzubringen. Dieses kann innerhalb des Grundstückes im südlichen Bereich erfolgen. Überschüssiger Unterboden muss ordnungsgemäß entsorgt werden.
 - Zufahrt, Stellplätze und Gebäudeumfahrt sind ausschließlich als wasserdurchlässige Beläge (z. B. Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) herzustellen.
 - Ausgleichsmaßnahme A 1
Auf dem Flurstück 204/7 der Flur 59, Gemarkung Lindenholzhausen ist eine Wiesenflechte mit Bäumen bei extensiver Nutzung zu entwickeln:
- Einsatz der Fläche mit Landschaftsgras mit Kräutern (RSM 7, 1, 2)
- Pflanzung von 8 Stück mittelkräftigen Laubbäumen, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, geeignete Arten sind Mehlbeere (Sorbus aria) und Feldahorn (Acer campestre).
 - Ausgleichsmaßnahme A 2
In Flur 58, Flurstück 17/1 Gemarkung Lindenholzhausen (ca. 400 m südlich des Eingriffspunktes) wird eine 540 qm große Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und als extensives Grünland mit Baumpflanzungen entwickelt.
Einsatz der Fläche (80 m lang, 6 m breit, entlang des Wirtschaftsweges) mit einer ortstypischen Wiesensaatmischung mit Kräutern bei extensiver Nutzung. Zur Auslagerung ist in den ersten 3 Jahren 2 x jährlich zu mähen, wobei das Mähgut entfernt werden muss. Danach ist die Wiese 1 x jährlich nach der Brutzeit von Offenlandarten (ab September) zu mähen.
Weiterhin sind entlang des Weges 8 Apfelbäume, lokale Sorten, Hochstamm, StU mind. 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Ausgleichsmaßnahme A3- Dachbegrünung
extensive Dachbegrünung mit sogen. Sedumarten wie Mauerpfeffer, Hauswurz, Steinbrech
 - Kompensationsmaßnahme K 1a, Gemarkung Eschhofen, Flur 44, Flurstück Nr. 25 (1.956 qm)
 - Kompensationsmaßnahme K 1b, Gemarkung Eschhofen in der Flur 44, Teilfläche des Flurstückes Nr. 107 (372 qm) zu 2,6 und 2,7
Die Flächen sind initial mit einer kräuterreichen Wiesensaatmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu nutzen. Zur Auslagerung ist die ersten 2-3 Jahre zunächst zweimal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Danach ist eine einschürige Herbstmahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Pflanzenschutz- und Düngemittel sind nicht zulässig.
 - Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen durch das Gewerbegebiet insgesamt zugeordnet.
 - In Anbetracht der beabsichtigten Versickerung von Oberflächenwasser ist bei Dachdeckungen auf die Verwendung von Baustoffen aus abbaubaren Metallen, wie z.B. Zink, Kupfer zu verzichten. Über- oder pechhaltige Materialien sind ebenfalls unzulässig.
 - Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Bauverbotszone entlang der B8) sind Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (Umfahrten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerflächen, usw.) unzulässig.
Eine Zufahrt zur Lagerhalle ist zulässig.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1506)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3G vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 518)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04. 2005 (GVBl. 2005 S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. S. 757)

Hess. Naturschutzgesetz, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 04.12.2006 GVBl. I 2006, 619; ergänzt durch das Hess. Ausführungsgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. S. 428)

Stadt Limburg, den 14.09.12 Martin Richard
Martin Richard (Bürgermeister)

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14.09.2012 übereinstimmen.

Limburg an der Lahn, den 14.09.12

Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn 14.09.12

Kreisstadt Limburg an der Lahn
Der Magistrat
Stabsstelle für Stadtentwicklung und Qualitätssicherung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gewerbstandort an der B8" Limburg-Lindenholzhausen
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Limburg, den 14.09.12 Martin Richard
Martin Richard (Bürgermeister)

Vorhabenträger	M 1: 500 Februar 2012
Frankfurter Straße 80 GR Kaiserstraße 2 65611 Wiedertrechen	Verfahrenstand Rechtskraft

Planbearbeitung
Planungsgemeinschaft Steinberger und Scheu

Dipl.-Ing. Arch. Eva Steinberger-Thoenes
Alber Weg 22 65642 Kolln
Fax: 0262 229115, 239693 Fax 0262 229192
eva.steinberger@steinberger.de

Dipl.-Ing. Silke Scheu-Wenzel
Hessenerstraße 2
65559 Hildesheim
Fax 06438 9178 06438 929192