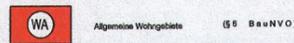




**Festsetzungen:**

1. Art der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO



2. Mass der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO sowie örtliche Bauvorschriften gem § 81 HBO)

Art d.N.	Anzahl d. Vollgeschosse
WA	II
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
0,4	0,8
Bauweise	Finshöhe/Geb.höhe
○	max. 10,0m

Zulässige Dachformen:  
 Satteldach, Pultdach,  
 flachgeneigte Dächer

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)
- ▨ überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte)

4. Sonstige Planzeichen

- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- ▭ Gebäude (Bestand)
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- ▭ Einfahrtsbereich
- ▨ Grünfläche (privat)
- ▭ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- ▭ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ▭ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern.

5. Textl. Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung  
 Der Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung  
 Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudefinshöhe (max. FH) festgesetzt.
- Grundflächenzahl  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. des § 9 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.  
 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen: GRZ = 0,40
- Geschossflächenzahl  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. des § 20 BauNVO zulässig sind.  
 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen: GFZ = 0,80
- Gebäudehöhen  
 Die max FH wird auf 10,00m tatseltig festgelegt
- Vollgeschosse:  
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) Z = II
- 5.3 Baugrenzen  
 Die festgesetzten Baugrenzen definieren die Grundstücksteile, innerhalb derer die Haupt- und Nebenanlagen errichtet werden können. Die Baugrenze verläuft parallel zur Straße
- 5.4 Bauweise  
 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 5.5 Weitere Festsetzungen  
 5.5.1 Dachform  
 Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer, flachgeneigte Dächer.
- 5.5.2 Nebenanlagen  
 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Eingriffsminimierung  
 Eingriffe lassen sich minimieren durch Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen mildern. Zur Eingriffsminimierung werden folgende Maßnahmen, Verfahren und Bauweisen zur Einarbeitung festgesetzt:  
 -Eingriffe des § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Gängen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen nicht überschritten werden. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Die Flächenbefestigungen der Grundstücke sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden. Als Dachbeläge sind Splitplattengestein (breitläufige Plattenbeläge), Dreifachplaster, Rasenplattbeläge (Grünbeläge), Schotterrasen, wassergelbende Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern). Vorschlag zur Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG

Das auf Dachflächen und Terrassen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet. Das Bewässern von z.B. Erdbeeren und anderen am Boden wachsender Früchte, Kräuter und Blattgemüse mit Zisternenwasser ist grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen. Die Hinweise des Merkblattes „Errichtung und Betrieb von Nichttrinkwasseranlagen“ (Kreisgesundheits- und Umweltamt Limburg, Stand 17.08.2003) sind zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer sog. Brauchwasseranlage ist diese gem. § 13 (3) TVO auf entsprechendem Vordruck anzumelden. Da die geologischen Verhältnisse im Plangebiet eine breitflächige Versickerung nur bedingt zulassen, kann der Zisternenüberlauf an den zu planenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG

Nicht überbaute Grundstücksflächen (private Grünflächen ohne sonstige rechtliche Bindung/Festsetzung) sind gärtnerisch zu gestalten. Hierzu sind standortgerechte Laubbäume (Bäume und Sträucher) und Obstbaumhochstämmen 8. Pflanzliste zu verwenden. Laubbäume (Pflanzqualität, wenn nicht in Pflanzliste festgelegt min. H, 3XV, 16-18) sind durch einen Dreieck zu verankern. Bei Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität min. H, 10-12) ist ein Baumpfahl ausreichend. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² haben und sind in Fahrflächen durch Auflagen gegen Befahren zu schützen. Der Anteil an Koniferen Pflanzengfolge wird im Verhältnis zu den Laubbäumen auf max. 1% beschränkt. Auf großflächige Intensivrasen-Bereiche ist zu verzichten. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG

Der Baumbestand der vorhandenen Baumbäume ist vollständig zu erhalten. Notwendige Überfahrten der Wurzelbereiche für die geplanten Grundstücksfahrten sind wasserdurchlässig auszubilden. Im Bereich der dortigen Baumtrauben sind geeignete Substrate zur Wurzelraum-erweiterung unter angrenzenden befestigten Flächen vorzusehen. Der Wurzelbereich von bestehenden Bäumen ist auch während der Bauzeit auf einer Fläche von 2,50 m x 2,50 m (Bäume II. Ordnung) bzw. 4,0 m x 4,0 m (Bäume I. Ordnung) freizuhalten (von Überbauung, Versiegelung). Er ist durch geeignete Maßnahmen gegen äußere Einflüsse (z.B. Befahren, Materiallagerung im Wurzelbereich, Austrocknung) zu schützen. Hierzu ist insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG

Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig. Dachaufbauten (Gäuben, Zwerchgiebel etc.) und Dachanschlüsse sind zulässig. Die Dachneigung muss min. 3° betragen. Für Dachbegrünungen sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig. Es ist hartes Material in den Farben grau bis anthrazit oder rot bis braun zu verwenden. Ausdrücklich unzulässig sind großstädtisch gewellte Fiberszementplatten, unbelastete Dachböden, glänzende und edelgebundene Dachneigungen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 81 HBO

Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen, etc. sind soweit sie nicht aufgrund anderer Rechtsvorschriften in versiegelter Form herzustellen sind - als wasserdurchlässige Fläche auszubilden. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 81 HBO

Die Farbgestaltung der Fassade ist in weißen und erdbeerbenen Tönungen zulässig. Fiberszementplatten und sonstige Kunststoffverkleidungen der Fassade sind nicht gestattet. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 81 HBO

Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf den Baugrundstücken wieder-zuverwenden. Erdschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Sie sind in Lebensbauweise aus Pflanzenstiele oder/ und mit Zäunen ohne Social herzustellen. Der Mindestabstand von Einfriedungen zum Boden muss 15cm betragen. Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG u. § 81 HBO

Die Brutvorkommen im Bereich der vorhandenen Baumhecken nicht ausgeschlossen werden können, sind Rückschnitt-Rodungsarbeiten in diesen Bereichen nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 30. September bis zum 1. März durchzuführen. Vorschlag zur Aufnahme als Hinweis

5.7 Ausgleichsmaßnahmen  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Die entlang der nordwestlichen bis südwestlichen Geltungsbereichsgrenzen vorhandenen, abwechslungsreichen Baumhecken sind zur Kompensation der Eingriffe in Flora und Fauna und den Faktor Landschaftsbild dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Die nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:  
 -Eine Düngung der Gehölze ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.  
 -Ebenso ist Biozideinsatz untersagt  
 -Der überalterte Gehölzbestand ist zur Bestandstärkung/ Erhaltung der Verkehrssicherheit mit einer Erhaltungspflege zu versehen und in gelenkter Sukzession zu halten. Einige vitale Bäume sollten alt werden können, ansonsten ist eine niederwäldrige Pflege vorzusehen (Rückschnitt alle 10-15 Jahre).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Zur Entwicklung einer Strauchzone und zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Landschaftsbild (Abspaltung der teils artreichen Stammbereiche der vorhandenen Baumhecke) sind in den entsprechend festgesetzten Bereichen min. dreireihige Hecken-/Gebüschpflanzungen auszubilden. Hierzu sind gem. Umweltbericht - Maßnahmen Gehölzhecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen (Pflanzabstand in versetzten Reihen im 1,0m x 1,5m Raster). Die Fertigkeitungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:  
 -Eine Düngung der Gehölze und Bäume ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.  
 -Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.  
 Angrenzende vorhandene Gehölzhecken und Baumstandorte sind bei der Bepflanzung entsprechen zu berücksichtigen und zu erhalten.

2. erhalten Grünflächen  
 Die verbleibenden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ der angrenzenden intensiv genutzten Wiesen/ Weiden sind als Krautbereiche zu extensivieren. Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:  
 -Eine Düngung ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.  
 -Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.  
 -In den ersten drei Jahren hat eine einschränkte Mahd, jeweils im September zu erfolgen, so dass alle Pflanzen ausgesamt haben. Die Mahd (Mahdhöhe 10cm) ist mit Balkenmähdern von innen nach außen durchzuführen (Fluchtmöglichkeit der Tiere). Das Mahgut ist abzufahren und zu nutzen, entsprechend der Prioritätenreihe Futler (z.B. für Pferde), Einstreu, Gründüngung bzw. Bodendeckung für Ackerflächen.  
 -Etwas ab dem 4. Jahr wird dann jeweils zu 50% bis Anfang Juni und zu 50% bis zum 10. September gemäht

-Walzen, Schoppen und Eggen der Wiesen wird in der Zeit vom 1.3. bis 10.9. ausgeschlossen. Alternativ zur Mahd (incl. Entnahme) kann auch eine extensive Beweidung nach Ende der Ausläuferphase mit Schafen und/ oder Ziegen erfolgen. Geeignete Schaffrasen für die Pflege der Wiesenflächen sind die verschiedenen Landschaftsrasen. Auch die Beweidung durch Großvieh (Pferde/ Kühe) ist möglich. Die Besatzdichte ist dann jedoch wie folgt zu begrenzen:  
 -Schafe: 6-8 Stück/ha an 150 Tagen - bei 378 m² dann Beweidung max. 6 Tagen/ Jahr  
 -Großvieh (Pferde/ Kühe): 1-2 Stück/ha an 150 Tagen - bei 378 m² dann Beweidung max. 6 Tagen/Jahr.  
 Die Beweidung sollte nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer zu starken Ausbreitung von sog. Weidengrün (z. B. Disteln u.a.) ist ergänzend eine einschränkte Mahd Mitte Juni oder Mitte September durchzuführen. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 9 Abs.1 (20) u. § 15a a-BauGB.

Verlaufsprotokoll:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung vom 27.05.2009
  - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 06.06.2009
  - Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB am 06.06.2009
  - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB vom 19.06.2009 - 17.07.2009
  - Öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 19.06.2009 - 17.07.2009
  - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 19.06.2009 - 17.07.2009
  - Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gem. § 10 (1) BauGB vom 23.07.2010
  - Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 15.07.2010
- ausgefertigt am: 15.07.2010  
 Bürgermeister: (Stempel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB i.d.F.d.B. vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO i.d.F.d.B. vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 486)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. IS. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. IS. 666)
- Hessische Bauordnung - HBO i.d.F.d.B. vom 18.06.2002 (GVBl. IS. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. IS. 662f.)
- Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG vom 04.12.2006 (GVBl. IS. 619)

**Stadt Runkel**  
**Bebauungsplan**  
**"Nördlich des Ulmenwegs / Südöstlich des Ahornwegs"**  
 - endgültige Planfassung -

Ortsteil: SCHADECK	Massstab: 1 : 1000
ANDRÉ UND ERICH KRAMM GmbH ARCHITEKTEN WEILBURGER STR. 1A 65549 LIMBURG TEL.: 06431/27443 FAX.: 06431/27356	Stand 01 / 2010

H/B = 297,0 / 420,0 (0.12m²)

Allplan 2006