

Hinweise

Errichtung und Betrieb von Nicht-Trinkwasseranlagen
 *Bei Errichtung und Betrieb von Nicht-Trinkwasseranlagen sind zu beachten:
 a) Das Merkblatt für die Errichtung und den Betrieb von Nicht-Trinkwasseranlagen des Kreisgesundheits- und Umweltamtes Limburg, Stand 17.06.2003
 b) Die Verpflichtung zur Anzeige nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung 2001 bei Nutzung einer Betriebswasseranlage an den Kreisaußenschuss des Landkreises Limburg-Weilburg - Gesundheits- und Umweltamt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsmissionen, die von klassifizierten Straßen der Nachbarschaft des Plangebietes ausgehen, können gegenüber den Trägern des Straßenbaulast sowie der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung nicht geltend gemacht werden.

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches TB Ohlsborn Runkel-Steeden. Die Ver- und Gebote der Schutzanweisung sind zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern in denen Bergbau betrieben wurde. Bei den geplanten Bauaktivitäten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten: ggfs. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen der Söwag Energie muss der Abstand zwischen Baum und Kabel bzw. Erdgasleitung 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsanlagen reichen muss. Alle Pflanzungsmaßnahmen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Söwag Energie im Voraus abzustimmen.

- ### Pflanzenlisten
- Liste I: Laub-/Obstholzstämme**
- Großkronige Laubbäume:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Alnus glutinosa Schwarzerle
 Fraxinus excelsior Esche
 Juglans regia Walnuß
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Salix alba Silberweide
 Tilia cordata Winterlinde
- Klein- bis mittelkronige 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
 Obstbäume lokaler Sorten
- Liste II: Sträucher:**
- Wuchshöhe über 5 m:
 Acer campestre Feldahorn
 Amelanchier ovalis Felsenbirne
 Carpinus betulus Hainbuche
 Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
 Crataegus laevigata Zweigriffiger Weißdorn
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Wuchshöhe bis 5 m:
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Sambucus racemosa Traubenholunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Wuchshöhe bis 3 m:
 Berberis vulgaris Berberitze
 Buxus sempervirens Buchsbaum
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Rosa canina Hundrose
 Ribes uva-crispa Stachelbeere
 Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
 Ribes silvestre Rote Johannisbeere
 Rubus caesius Kratzbeere
 Rubus fruticosus Brombeere
 Rubus idaeus Himbeere
- Liste III - Pflanzen für Fassadenbegrünung**
- Clematis vitalba Waldrebe
 Hedera helix Efeu
 Humulus lupulus Hopfen
 Lonicera caprifolium Jelängerjeliere
 Lonicera periclymenum Geißblatt
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
 Polygonum aubertii Knöterich

Textliche Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften gemäß §87 Abs.1 HBO:

Einfriedigungen
 Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:
 - transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung oder Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe
 - Hecken, geschritten oder freiwachsend
 - Kombination Zaun-Hecke

Bei Einfriedigungen muss der Bodenabstand mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen ist hiervon Grabeland ("Nutzgarten")

Zisternen
 Je Grundstück ist eine Zisterne von mind. 3 cbm Fassungsvermögen einzubauen. Die Zisternen dienen der Regenwasserrückhaltung d.h. die Dachflächenentwässerung ist an die Zisternen anzuschließen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 und 25 a BauGB:

Pflanzgebote § 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 15 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 qm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III. Mindestpflanzgröße: 2 x v., m.B. 40-80 cm hoch

Die nicht überbauten Freiflächen sind als Hausgarten anzulegen. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Hochstammobstbaum oder Laubbaum anzupflanzen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen. Es sind demnach im Baugebiet mind. 4 Bäume zu pflanzen. Die möglichen Arten sind der Pflanzenliste I zu entnehmen.

Auf mindestens 20% der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen. Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Pflanzenliste II verwendet werden.

Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet.

Bodenversiegelung
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig mit Rasengitter, Fugenpflaster, Drainpflaster oder als wassergebundene Decke herzustellen. Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert wird.

Entwicklung eines Uferandstreifens
 § 9 (1) Nr.20 und 25 b BauGB

Auf dem Flurstück Nr. 35/5 der Flur 26 ist begleitend zum Bachlauf ein Uferandstreifen auszuweisen. Gemäß Plan ist auf einer Länge von 100 lfm ein Entwicklungstreifen von 10 m von der derzeitigen intensiven Weidenutzung auszuscheiden. Dazu ist der Weidezaun zurück zu versetzen. Zur Reduzierung der Eutrophierung und Verhinderung einer Massenvermehrung der Großen Brennnessel ist der Streifen die ersten 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel, sowie Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zulässig. Nach 2 Jahren ist der Mähabstand auf alle 2 bis 3 Jahre auszudehnen. Gehölzaufwuchs am Bachufer ist zu dulden. Vorhandene Gehölze genießen Bestandsschutz.

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) 1 BauGB

z.B. 0,3 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und 19 BauNVO
 z.B. 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und 19 BauNVO
 z.B. II Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschoss gem. § 20 BauNVO

Baulinie, Baugrenze, Bauweise gem. § 9 (1) BauGB

z.B. o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 z.B. TH 7,90m maximal zulässige bergseitige Traufhöhe gemessen ab natürlichen Gelände
 z.B. DN 38° maximal zulässige Dachneigung

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

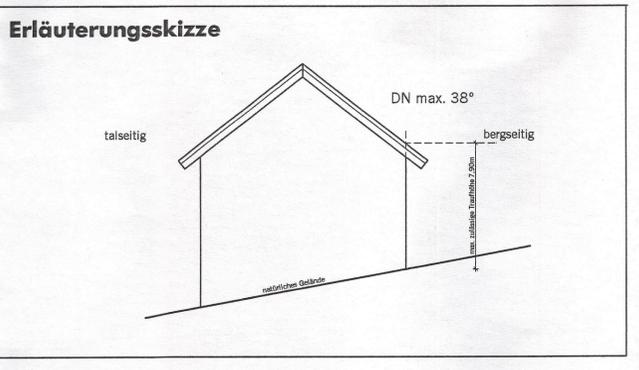
private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. 9 (1) 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich für des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Limburg an der Lahn, den _____

_____ Amt für Bodenmanagement
 Limburg an der Lahn

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) 2002 in der Fassung vom 18.06.2002, rechtskräftig am 01.10.2002
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977

Verlaufsprotokoll

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Offenlegung vom 29.03.2006 bis zum 05.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte am 18.03.2006.

Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 20.03.2006

Vermerk über den Beschluss der Offenlegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist am 08.03.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Vermerk über die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

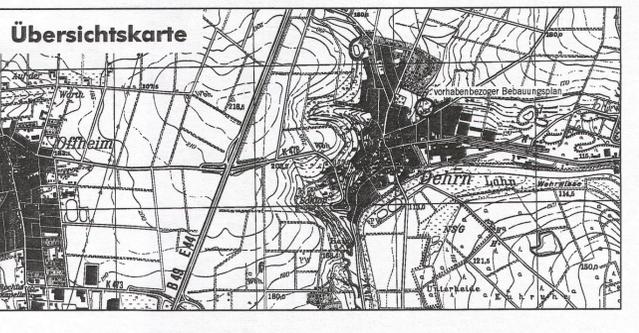
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde vom 24.07.2006 bis 25.08.2006 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.07.2006 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2006 von der Offenlegung informiert.

Vermerk über den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.10.2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Stadt Runkel den 12.10.2006 Bürgermeister

Stadt Runkel den 16.10.2006 Bürgermeister



Schnitt Projekt

Schnitt Projekt GmbH Westerwaldstrasse 24-26 D-65549 Limburg Fon: 06431/9333-0, Fax: 06431/9333-50
 E-Mail: mail@schnitt-projekt.de, Internet: www.schnitt-projekt.de, Amtsgericht Limburg 7 HRB 1758
 Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtschling. Werner Schmitt Dipl.-Ing. Hans Schmitt

Stadt Runkel, Stadtteil Dehrn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Hinter dem Niedertiefenbacher Weg"

Vorhabenträger: Kirsten und Heiko Jung
 Niedertiefenbacher Weg 11a
 65594 Runkel-Dehrn

Stand: 22.06.2006
 Maßstab 1:500
 Beteiligung gem § 3 (2) und § 4 (2) BauGB