## Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB

### gem. § 9 (1) 20a BauGB

Befestigungen von Grundstücksflächen sind sparsam zu dimensionieren, dabei sind wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden. Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist der dezentralen Versickerung zuzuführen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Gärten und Haushalt zu nutzen (Sekundärbrauch). Die Zisterne ist an einen Überlauf anzuschließen.
Das Überlaufwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, oder in die geplante Flutmulde einzuleiten. Pro 100 qm projizierte Dachfläche sind mindestens 2 cbm Speichervolumen vorzuhalten. Die Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zugelassen.

### gem. § 9 (1) 25a BauGB

Pro Baugrundstück sind mindestens 2 grasskronige Laub- oder Obstbäume gem. Pflanzenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet sind intensiv mit Gehölzen der Pflanzlisten zu bepflanzen. Auf großflächige Ziersteinflächen ist zu verzichten; Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10% aller Gehölzneupflanzungen zulässig.

## Gestaltungsvorschriften gem. § 81 HBO 2002

### Einfriedungen

Einfriedungen sind in Lebendbauweise (Hecken) mit Gehölzen der Pflanzenliste zu erstellen, oder in Kombination mit Hecken in grobmaschiger Bauweise mit einem Mindestabstand von 10 cm zulässig.

### Erdaushub

Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist soweit möglich unmittelbar auf den Grundstücken zur Geländemodellierung wiederzuverwenden.

## Zuordnung der Ausgleichsfläche

Die Pflanzmaßnahmen für den entlang der Grenze des Mischgebietes festgesetzten Gehölzstreifens sowie die für die Ausgleichsfläche festgesetzten Maßnahmen sind von den Vorhabenträgern in der folgenden Pflanzperiode (Herbst bzw. Frühjahr) nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung durchzuführen.

## Hinweise

### Bodenfunde: Auflage des Landesamt für Denkmalpflege

Nördlich der Limburger Strasse sind archäologische Fundstellen bekannt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarem Umfeld von Siedlungsstellen spätkeltischer bis römischer Zeitstellung, weiter ist frühmittelalterliche Völkerwanderungszeitliche bis spätmittelalterliche Keramik von diesem Gebiet bekannt.
Es ist damit zu rechnen, daß durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um zu einer fundamentalen denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 9 Abs. 1 und 2 HDSchG (Genehmigung oder Verweigerung) im baurechtsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum Bauantrag ein archäologisches Gutachten, d.h. vorab eine geomagnetische Prospektion und danach eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Veranstalter zu tragen sind.
Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

### Hinweise des Amt für Strassen- und Verkehrswesen

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der hessischen Strassen- und Verkehrsverwaltung- bzw. dem Straßenbaulastträger der L 3020- sind ausgeschlossen.

## Pflanzenliste

### Bepflanzung der Ränder der Flutmulde bzw. der Versickerungsmulden

| | | | |
|---|---|---|---|
| Filipendula ulmaria | Mädesüß | Rorippa amphibia | Wasserkresse |
| Lysimachia vulgaris | Gilbweiderich | Sparganium erectum | Aufrechter Igelkolben |
| Lythrum salicaria | Blutweiderich | Typha latifolia | breitblättriger Rohrkolben |

### Begrünung der Innenbereiche der Flut- bzw. Versickerungsmulden

| | | | |
|---|---|---|---|
| Angelica sylvestris | Waldengelwurz | Juncus effusus | Flatterbinse |
| Bromus racemosus | Traubige Trespe | Lychnis flos-cuculi | Kuckucksblitzmelke |
| Calitha palustris | Sumpfdotterblume | Polygonum bistorta | Schlangenknöterich |
| Cardamine pratensis | Wiesenschaumkraut | Sanguisorba officinalis | Großer Wiesenknopf |
| Equisetum palustre | Sumschachtelhalm | | |

### Heckenpflanzungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Corylus avellana | Hasel | Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

### Baumpflanzungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prunus avium | Vogelkirsche | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde | Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche | | |

### Zaun- oder Hausberankungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Clematis div. spec. | Waldrebe | Humulus lupulus | Hopfen |
| Lonicera div. spec. | Geißblatt | Polygonum aubertii | Schlagenknöterich |
| Hedera helix | Efeu | Parthenocissus div. spec. | Wilder Wein |

| Pflanzgröße | Pflanzabstände |
|---|---|
| - Sträucher: 5 TR: 100-150 cm | - Gehölzstreifen 4-reihig: 1.50 m x 1.00 m |
| - Heister 2xv. 150-175 cm | - Laubbäume im Gehölzstreifen: 10 m |
| - Laubbäume: H. 3xv. STU 16-18 cm | |
| - Obstbäume: Hochstämme | |

## Festsetzungen gem § 9 BauGB und Zeichenerklärung

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

MI — Mischgebiet § 6 BauNVO
Gem. § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (2) 2 BauNVO unzulässig.

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

z.B. II — Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
z.B. 0,4 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO
z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

### Baugrenze, Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze § 23 BauNVO
Außerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Überschwemmungsgrenze sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
o — offene Bauweise § 22 BauNVO

### Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung;
hier: Feld-und Wirtschaftsweg

### Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche

### Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

Ü — Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB
hier: Anpflanzen eines 4m breiten Gehölzstreifens gem. Pflanzenliste

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

hier: In dem im Überschwemmungsgebiet liegenden Bereich wird gemäß der Darstellung eine rund 420 qm große, bis zu 1m tiefe Flutmulde mit im Verhältnis 1:4 geneigten Böschungen angelegt und mit autochthonen Stauden bzw. Saatgut gemäß der Pflanzenliste bepflanzt und begrünt. Die Flutmulde ist als ein bis zwei [illegible] zu gestalten. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Die restliche Ackerfläche wird mit einer extensiven [illegible] Saatgutmischung begrünt und künftig extensiv genutzt. Die Wiese wird höchstens [illegible] jährlich gemäht, wobei der 1. Schnitt nach dem 10 Juni, der 2. Schnitt nach dem 10. [illegible] erfolgen sollte. Vor der weiteren Verwendung sollte das Schnittgut 1 Woche auf der Wiesenfläche verbleiben. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung der Wiese ist unzulässig.

Im Süden der Ausgleichsfläche sind Versickerungsmulden anzulegen, welche entweder als naturnahe Tümpel (periodisch austrocknendes Kleingewässer) oder als begrünte, episodisch überschwemmte Mulden auszuführen sind.

Anpflanzen von Bäumen § 9(1)25a BauGB

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 und § 9 (6) BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

von der Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgenommen

## Verlaufsprotokoll

### Aufstellungsvermerk

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2003 beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 02.04.

### Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Bürger durch eine Offenlegung vom 28.04.2003 bis zum 30.05.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 02.04.2004

### Vermerk Über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 24.04.2003.

### Vermerk über den Beschluss der Offenlegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung ist am 10.09.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

### Vermerk über die Offenlegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 29.09.2003 bis zum 31.10.2003 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.09.2004 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2003 von der Offenlegung informiert.

### Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

### Vermerk über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 29. MAI. 2004

Stadt Runkel, den 12. FEB. 2005
Bürgermeister

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, rechtskräftig am 23.07.2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 , rechtskräftig am 01.10.2002

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen der Flurstücke mit den örtlichen Gegebenheiten/Kataster nach dem Stand vom 29. Mai 2002 übereinstimmen.
Weilburg an der Lahn, den 18. Juni 2004
Der Leiter des Landrates Limburg-Katasteramt
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT WEILBURG

Sichtvermerk des Regierungspräsidiums

## Übersichtskarte

**Schmitt** Architekten
Architektur + Stadtplanung

**Schmitt** Architekten - Dipl.-Ing. Hans Schmitt
Westerwaldstraße 24 - 26 65549 Limburg/Lahn
Telefon : 06431/9333-0 Telefax : 06431/9333-50


# Bebauungsplan

## 1. Änderung

# "Teilplan Limburger Strasse - Unterau"

## Stadt Runkel, Stadtteil Ennerich

Maßstab 1 : 500

1. Änderung "Teilplan Limburger Straße - Unterau"
neu 29.05.2004