



Festsetzungen:

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

WA
 Allgemeine Wohngebiete (§ 6 BauNVO)

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

GrZ Grundflächenzahl
 0,4

GfZ Geschossflächenzahl
 0,8

Bauweise
 O 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 Gebäuhöhe (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 tatsellig 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 Garagen 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 wasserundurchlässig auszubilden. Als Deckbeläge sind Splitplatten (brotkrumenfreie Pflasterbeläge), Dreifachpflaster, Rasterpflaster (Kiesbeläge), Schottrassen, wassergebundene Decken und andere wasserundurchlässige Oberflächennormen 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 „Erlichtung 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 brotkrumenfreie Versickerung nur bedingt zulassen, kann der Zisternenbau 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 grünfreundlich zu gestalten. Hierzu sind standortgerechte Laubbäume (Bäume und Sträucher) und Obstbaumhochstämmen 8. Planzliste zu verwenden. Laubbäume (Pflanzqualität, wenn nicht in Planzliste festgelegt min. H, 3XV, 16-18) sind durch einen Dreieck von verankert. Bei Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität min. H, 10-12) ist ein Baumstumpf ausreichend. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² haben und sind in Fahrflächen durch Auflagen gegen Befahren zu schützen. Der Anteil an Korallenim Pflanzengürtel 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 Baumhecke ist vollständig zu erhalten. Notwendige Überfahrten der Wurzelbereiche für die geplanten Grundstücksfahrten sind wasserundurchlässig auszubilden. Im Bereich der dortigen Baumtrüben 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 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 großstäblich gewellte Fasernormenplatten, 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 wasserundurchlässige Fläche auszubilden. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 81 HBO

"Die Farbgestaltung der Fassade ist in weißen und erdbeerbenen Tönungen zulässig. Faserzementplatten 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 frisch 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 bodengebunden Kleintieren nicht einschränken. Sie sind in Leberbauweise mit Pflanzenliste 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.
 -Ebense ist Biozideinsatz untersagt
 -Der überalterte Gehölzbestand ist zur Bestandförderung/ Erhaltung der Verkehrssicherheit mit einer Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen 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 Bauflächen in das Landschaftsbild (Abspaltung der teils artreichen Stammbereiche der vorhandenen Baumhecke) sind in den entsprechenden festgesetzten Bereichen min. dreiwellige Hecken-/Gebüschpflanzungen auszubilden. Hierzu sind gem. Umweltbericht - Maßnahmen Gehölzhecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen (Pflanzenabstand in versetzten Reihen im 1,0m x 1,5m Raster). Die Fertigungs- und Entwicklungsphase ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:
 -Eine Düngung der Gehölze und Bäume ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
 -Ebense ist Biozideinsatz untersagt.
 Angrenzende vorhandene Gehölzhecken und Baumstauden sind bei der Bepflanzung entgegen zu berücksichtigen und zu erhalten.

2. optionalen 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.
 -Ebense ist Biozideinsatz untersagt.

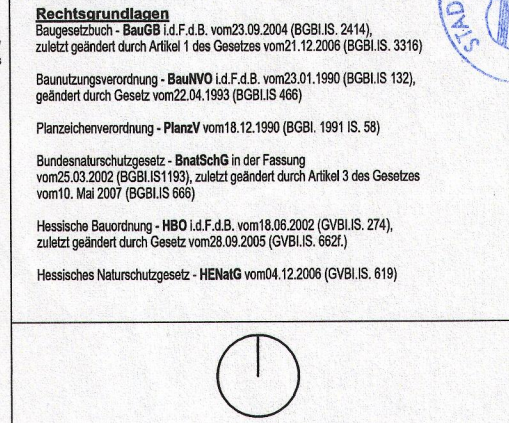
-In den ersten drei Jahren hat eine einschurige Mahd, jeweils im September zu erfolgen, so dass alle Pflanzen ausgesamt haben. Die Mahd (Mahdhöhe 10cm) ist mit Balkenmähdern von innen nach außen durchzuführen (Fluchtmöglichkeit der Tiere). Das Mahgut ist abzufahren und zu nutzen, entsprechend der Prioritätenreihe Futler (z.B. für Pferde), Einstreu, Gründüngung bzw. Bodendeckung für Ackerflächen.
 -Etwa 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 Auslaufungsphase mit Schafen und/ oder Ziegen erfolgen. Geeignete Schaffrasen für die Pflege der Wiesenflächen sind die verschiedenen Landschaft Rassen. 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. 8 Tagen/Jahr.
 Die Beweidung sollte nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer zu starken Ausbreitung von sog. Weißdornen (z. B. Disteln u.a.) ist ergänzend eine einschurige Mahd Mitte Juni oder Mitte September durchzuführen. Vorschlag zur Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 (20) u. § 15 a-b BauGB.

Verlaufsprotokoll:
 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2009
 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 26.06.2009
 3. Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gem. § 3 (1) BauGB am 26.06.2009
 4. Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gem. § 3 (1) BauGB vom 19.06.2009 - 17.07.2009
 5. Offenlegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 12.05.2010
 6. erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 12.05.2010
 7. Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gem. § 10 (1) BauGB vom 23.04.2010
 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 15.07.2010

ausgefertigt am: 15.07.2010
 Bürgermeister: [Signature]

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