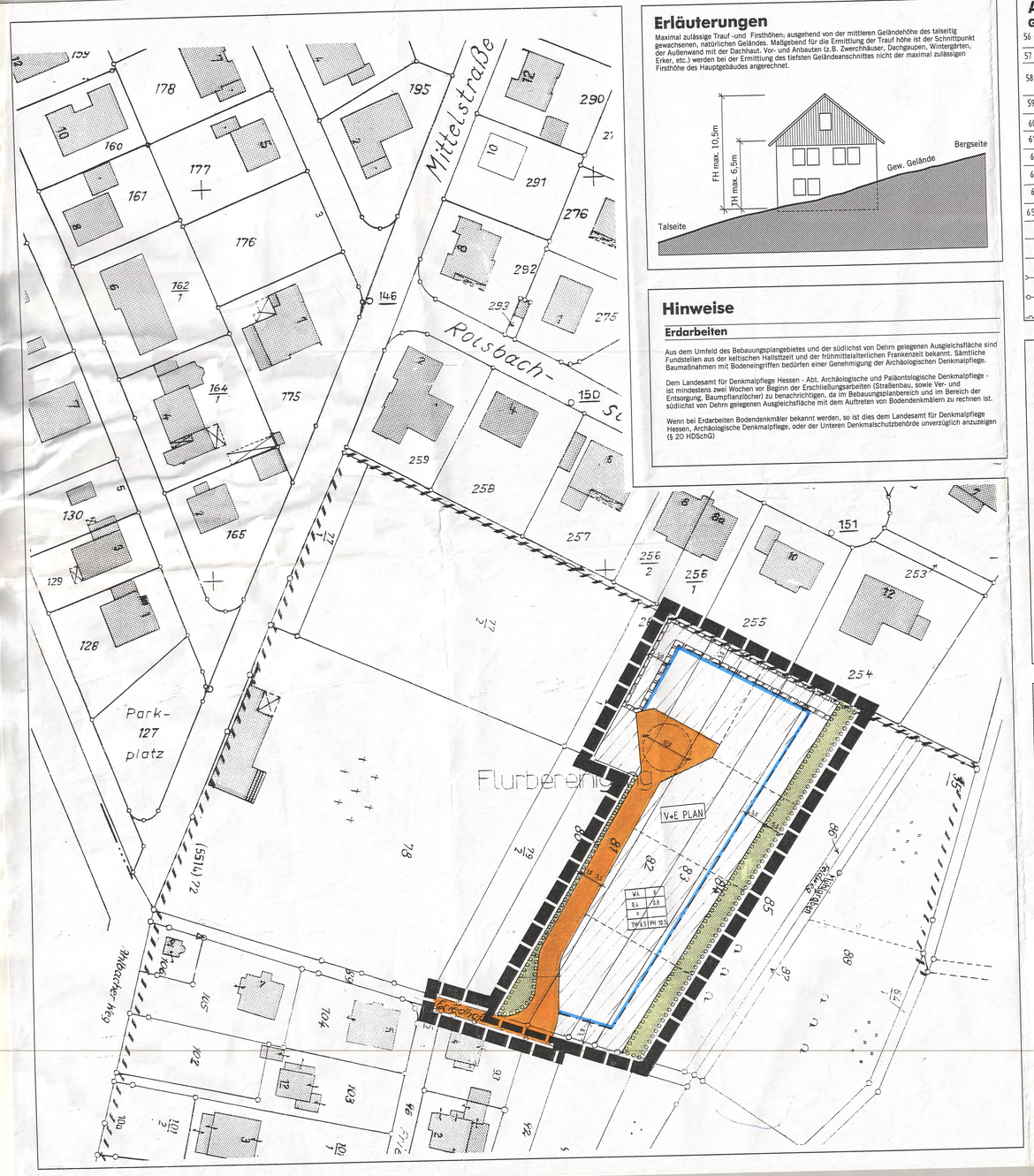
„Wohngebiet am Friedhof"
Dehrn
Rechtsgültig seit 11.09.2004

Vorhabenbezogener
B-Plan



Erläuterungen

Maximal zulässige Traut -und Firsthöhen: ausgehend von der mittleren Geländehöhe des talseitig gewachsenen, natürlichen Geländes. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Vor- und Anbauten (z.B. Zwerchhäuser, Dachgauben, Wintergärten, Erker, etc.) werden bei der Ermittlung des tiefsten Geländeanschnittes nicht der maximal zulässigen Firsthöhe des Hauptgebäudes angerechnet.

Hinweise

Erdarbeiten

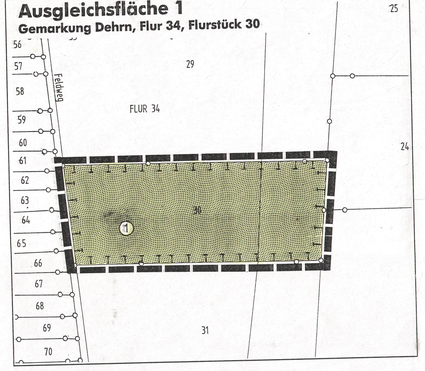
Aus dem Umfeld des Bebauungsplangebietes und der südlichst von Dehrn gelegenen Ausgleichsfläche sind Fundstellen aus der keltischen Hallstatzeit und der frühmittelalterlichen Frankenzeit bekannt. Sämtliche Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen bedürfen einer Genehmigung der Archäologischen Denkmalpflege.

Dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege - ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau, sowie Ver- und Entsorgung, Baumpflanzlöcher) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich und im Bereich der südlichst von Dehrn gelegenen Ausgleichsfläche mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG)

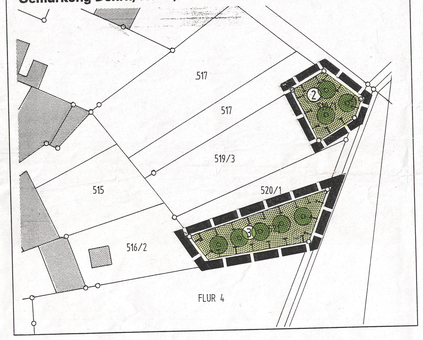
Ausgleichsfläche 1

Gemarkung Dehrn, Flur 34, Flurstück 30



Ausgleichsflächen 2 und 3

Gemarkung Dehrn, Flur 4, Flurstücke 521 und 519/1



Pflanzenlisten

Heckenpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Sambubucus nigra	Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche

Baumpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus prtraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia cordata	Winterlinde

Zaun- oder Hausberankungen

Clematis div. spec.	Waldrebe	Parthenocissus dev. spec.	Wilder Wein
Lonicera div. spec.	Geißblatt	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Herdera helix	Efeu	Wisteria sinensis	Blauregen
Polygonum aubertii	Schlangenknöterich		

Obstbaumpflanzungen

Äpfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretthacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada -Renette, Zuccalmaglio, Closter.

Birnen: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Lusie, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling.

Kirschen: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche.

Pflaumen: Erfinger Früzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy.

Walnuß

Quitten

Zuordnung der Ausgleichsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und § 8a BNatSchG können Festsetzungen für Ausgleichs- / Ersatzmassnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden.
Die geplante Bebauung wird von dem Vorhabenträger durchgeführt, ebenso die Ausgleichsmassnahmen. Daher entfällt eine weitere Zuordung der Massnahmen.

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Zeichenerklärung

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

WA — allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB

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

z.B. II	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
z.B. TH 6,5	maximal zulässige Traufhöhe in m gem § 16 BauNVO
z.B. FH 10,5	maximal zulässige Firsthöhe in m gem. § 16 BauNVO

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

Baugrenze § 23 BauNVO

o — offene Bauweise § 22 BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

Auf die Maßnahmen- und Pflegehinweise des landschaftpflegerischen Begleitplanes wird verwiesen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB gem. Pflanzenlisten
Pflanzabstände Heckenpflanzung:
Reihenabstand 1,00m, innerhalb der Reihe 1,50m
In der mittleren Reihe sind im Abstand von 10m Laubbäume zu pflanzen.

(1) Umwandlung der bestehenden Ackerfläche in extensives Grünland.

(2) Extensivierung des Vielschnittrasens
Anpflanzen von 3 Obstbaumhochstämmen gem. Pflanzenliste

(3) Extensivierung des Vielschnittrasens
Anpflanzen von 5 Obstbaumhochstämmen gem. Pflanzenliste

Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

V+E Plan — Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit Leitungsrecht belastete Fläche gem. § 9 (1) 21 und § 9 (6) BauGB

Grundstücksgrenze, unverbindlich

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 HBO

Dachgestaltung

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie für begrünte Dächer sind Flachdächer zulässig.
Die Dacheindeckung ist in dunkelgrauen, schwarzen oder anthaziten Farbtönen vorzunehmen.
Glasierte und glänzende Materialien sind unzulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist nur in weißen und erdfarbenen Tönen zulässig. Fassadenverkleidungen mit Faserbeton (z.B. Eternitplatten) oder Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfridungen sind mit einem Mindestflurabstand von 10cm auszubilden. Einfriedungen sind in Lebendbauweise oder mit Zäunen in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 (1) 20

Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Baumaterialien herzustellen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser wiederzuverwenden. Pro 100qm projizierte Dachfläche sind mindestens 2 cbm Speichervolumen vorzuhalten. Der Zisternenüberlauf und der Überlauf der Versickerungsanlagen ist an den Rolsbach anzuschließen.
Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisterenbau zulässig.

gem. § 9 (1) 25

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind intensiv mit Gehölzen gem. Pflanzlisten zu bepflanzen. Die Verwendung von Ziergehölzen sind nur als Einzelpflanzung zulässig. Großflächige Zierrasenflächen sind nicht zulässig. Proßaugrundstück sind mindestens 2 großkronige Laubbäume oder Obstbaumhochstämme gem. Pflanzenlisten zupflanzen und zuerhalten.

Aufstellungsvermerk

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung 19.11.2003 beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 29.11.2003.

Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Bürger durch eine Offenlegung vom 08.12.2003 bis zum 16.01.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte am 29.11.2003.

Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 25.11.2003.

Vermerk über den Beschluss der Offenlegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung ist am 12.05.2004. durch die Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Vermerk über die Offenlegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 07.06.2004 bis 12.07.2004 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.05.2004 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2004 von der Offenlegung informiert.

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.09.2004 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Vermerk über die Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte am 11.09.2004 .

Stadt Runkel, den 18. 10. 04

Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 11. 03. 2004 übereinstimmen.

Limburg an der Lahn, den 25.10.2004

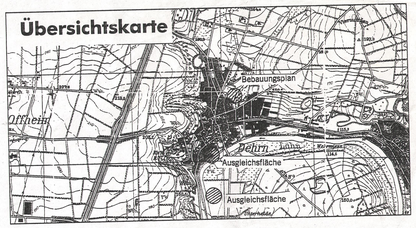
Der Landrat
des Landkreises Limburg - Weilburg
Katasteramt

i.A.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001
- 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
- Neue Hessische Bauordnung (HBO) 2002 in der Fassung vom 18.06.2002 , in Kraft getreten am 01.10.2002
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977

Übersichtskarte



Schmitt Architekten
Architektur + Stadtplanung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohngebiet am Friedhof"
Stadt Runkel, Stadtteil Dehrn

Vorhabenträger: Alfred Kremer
Josef-Egenolf-Straße 1a
65594 Runkel-Dehrn,

Maßstab 1:500