



### Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Zeichenerklärung

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

- Mischgebiet § 6 BauNVO  
Gem. § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO unzulässig.
- Wohngebiet eingeschränkt § 6 BauNVO  
Gem. § 1 (4) BauNVO sind nur Wohnhäuser zulässig.
- Gewerbegebiet eingeschränkt § 8 BauNVO  
es sind nur solche nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.  
Die Errichtung von Verkaufsfächern ist nur für die Selbstvermarktung der produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Gewerbegebiet eingeschränkt § 8 BauNVO  
es sind nur solche nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige sind unzulässig.  
Die Errichtung von Verkaufsfächern ist nur für die Selbstvermarktung der produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

#### 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
- offene Bauweise § 22 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:  
hier: Fußweg

#### Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

#### 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
- Einsatz einer naturnahen Grünlandmischung. Die Fläche ist mit heimischen Laubbauhochstämmen gem. Darstellung im Plan zu bepflanzen. Bei Pflanzmassnahmen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und STU 16-18 cm zu verwenden. Die Einzelbäume sind mit einem Dreibeck zu versehen. Die Landschaftsfläche sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Pflanzenliste zu begrünen.
- Extensivierung der bestehenden Wiese und Eintrag der Nadelgehölze. Anpflanzen von 5 heimischen Laubbauhochstämmen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und STU 16-18 cm zu verwenden.
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
- Anpflanzen einer Laubgehölzhecke mit heimischen Baum- und Straucharten. Es sind 2 x Sträucher o. B., 100-150 cm hoch und Heister 2 x v., o. B. 150-175 cm hoch zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m.
- Einsatz einer kräuterreichen Wiesenmischung. Die Wiesenbereiche sind extensiv zu nutzen, d.h. max. 2 Schnitte pro Jahr, wobei der 1. Schnitt nach dem 10. Juni und der 2. Schnitt nach dem 10. August erfolgen soll.
- 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
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes Gem. § 9 (1) 24 BauGB.
- Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 1,5m und einer zusätzlichen Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von:  
- Im Abschnitt A 2,0 m  
- Im Abschnitt B 1,0 m  
- Im Abschnitt C 1,5 m  
- Im Abschnitt D 2,0 m
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes Gem. § 9 (1) 24 BauGB.

hier: Darstellung der Lärmpegelbereiche

### Gestaltungsvorschriften gem. § 7 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist unter Berücksichtigung von § 6 (7) HBO soweit möglich unmittelbar auf den Grundstücken zur Geländemodellierung wiederzuverwenden.

Einrichtungen sind in Lebensbauweise mit Gehölzen der Pflanzenliste in Kapitel 5 zu erstellen. Zäune sind nur in grobschichtiger Bauweise ohne Sockel und mit einem Flurabstand von mindestens 10 cm zulässig. Maschendraht- und Stahlgitterzäune sind nur in Gehölzpflanzungen integriert zulässig.

### Pflanzenliste

- Heckenpflanzung**  
Feldahorn, Hartiegel, Hasel, Eingriffeliger Weissdorn, Zweigfingiger Weissdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Hundsröss, Holunder, Roter Holunder, Salweide, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball
- Baumpflanzungen**  
Rothleiche, Walnus, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeere, Eberesche, Speierling, Winterlinde, Sommerlinde, Flatterulme
- Zaun- und Hausberankungen, Fassadenbegrünung**  
Wildrebe, Geißblatt, Pflewinde, Efeu, Schlangenknöterich, Wilder Wein, Kletterhortensie, Blauregen

### Hinweise

**Bodenfunde: Hinweis des Landesamt für Denkmalpflege**  
Nördlich der Limburger Straße sind archaische Fundstellen bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Boden-denkmäler bekannt werden, so ist die gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - ABi, Archaische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten oder der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig mitzuteilen. Die Erdarbeiten müssen durch einen Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege überwacht werden.

### Hinweise des Amt für Strassen- und Verkehrswesen

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

### Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffelbeständen

Eingriffsverursacher	anzurechnende ver-segelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil an Gesamt-versegelung	Anteilige Ausgleichs-fläche (m <sup>2</sup> )
Mischgebiet	6.020	76 %	1.140
Verkehrsfläche	1.910	24 %	360
<b>Gesamt</b>	<b>7.930</b>	<b>100 %</b>	<b>1.500</b>

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

Bestimmungen von Grundstücksflächen sind sparsam zu dimensionieren, dabei sind wasserdurch-lässige Baumaterialien zu verwenden. Oberflächennasser von Einfahrten, Wegen und Stellplätzen ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser wiederzuverwenden. Pro 100qm projizierte Dachfläche sind mindestens 2cm Speichervolumen vorzuzulassen.

Die Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zugelassen. Fassaden ohne Fenster sind mit einem Mindestanteil von 30 % zu begrünen.

### Gem. § 9 (1) 24 BauGB

Auf den Baugrundstücken entlang der L 3020 (Limburger Straße) und der Bahnlinie ist bei Neubauten gem. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entspr. dem Entwurf des hess. Ministeriums des Inneren zur DIN 4109, der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauten (Schallschutzwand) im Rahmen der Bauvorsorge zu erbringen.

Lärmpegelbereich	maßgebliche Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB
VI	66 bis 70 dB(A)	40 dB

### Gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen sind intensiv mit Gehölzen gem. Pflanzenlisten zu be-pflanzen. Auf großflächige Zierrasenflächen ist zu verzichten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 20 % mit Gehölzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 grobkronige Laub- oder Obstbäume gem. Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

### Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.1997, rechtskräftig am 01.01.1998
- Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planungsvereinbarung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, rechtskräftig am 01.06.1994
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1997

### Verlaufsprotokoll

**Aufstellungsvermerk**  
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.11.2000 beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 02.12.2000.

**Bürgerbeteiligung**  
Beteiligung der Bürger durch eine Offenlegung vom 11.12.2000 bis zum 15.01.2001. Die orts-übliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 02.12.2000.

**Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 28.11.2000.

**Vermerk über den Beschluss der Offenlegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am 22.11.2000 durch die Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

**Vermerk über die Offenlegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 11.12.2000 bis 15.01.2001 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.12.2000 öffentlich ausge-legt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2000 von der Offen-legung informiert.

**Vermerk über die erneute Offenlegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 17.04.2001 bis 21.05.2001 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.04.2001 erneut öffentlich ausge-legt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2001 von der erneuten Offen-legung informiert.

**Vermerk über den Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.06.2001 den Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

**Vermerk über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.02.2001.

Stadt Runkel, den 31. 10. 2001 Bürgermeister

Stadt Runkel, den 31. 10. 2001 Bürgermeister

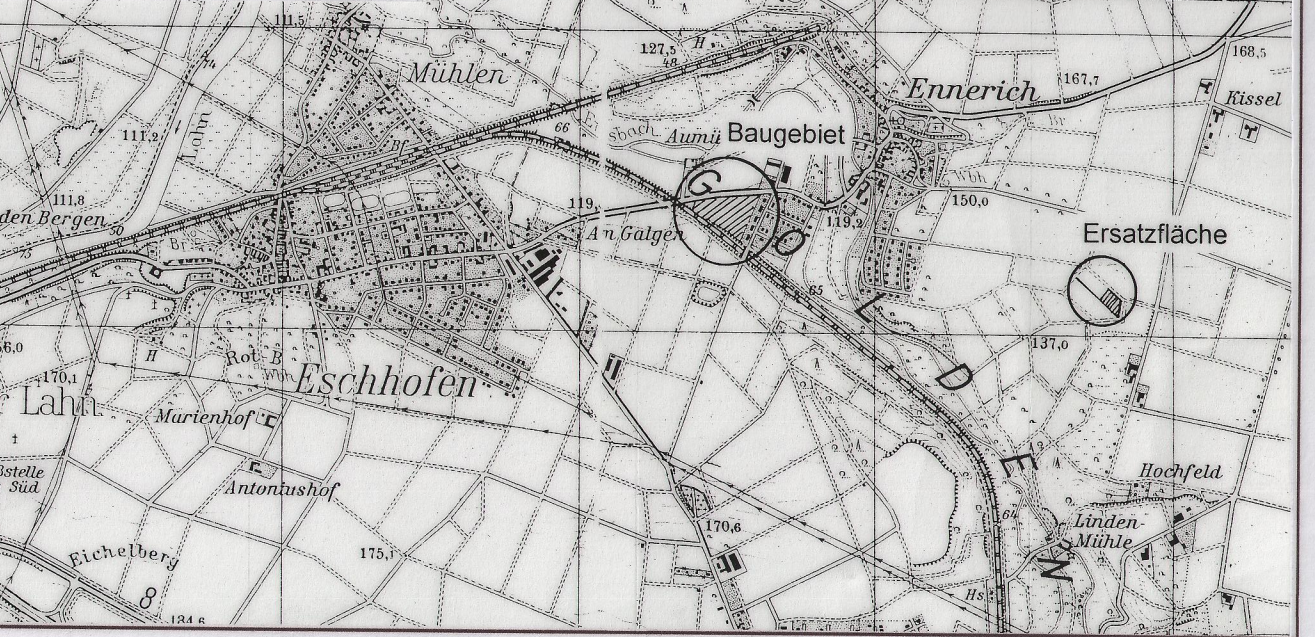
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 3. 9. 2007 übereinstimmen.

Werbung an der Lahn, den 28. 02. 2007

Der Landrat des Landkreises Limburg - Weibach, Kabinettamt T. A.

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

### "Oberau"

Stadt Runkel, Stadtteil Ennerich

Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan

"Oberau"

rechtsunwirksam ab 2.9.09 2001