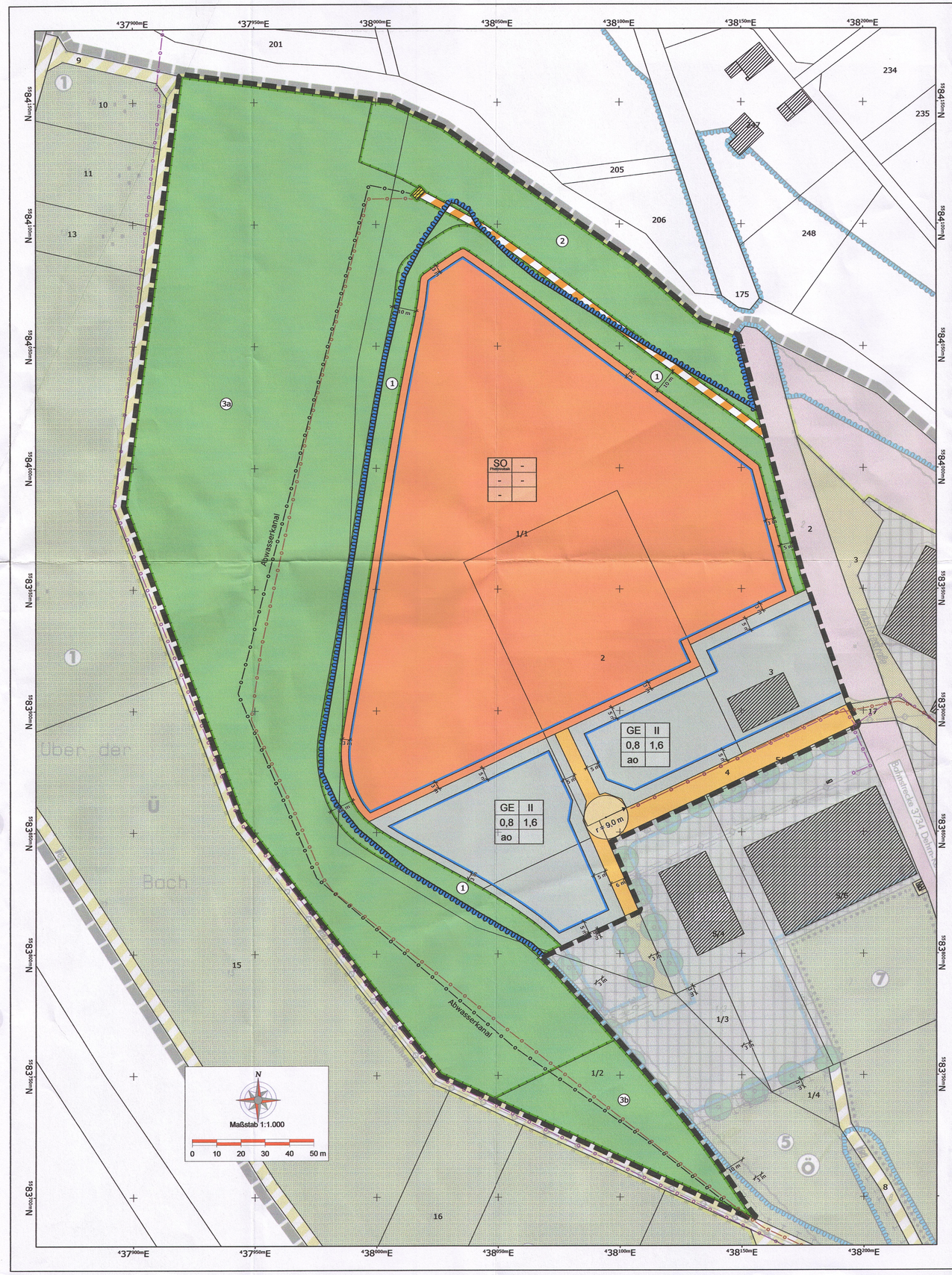

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO Photovoltaik — Sondergebiet - Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung | Anzahl Vollgeschosse | GRZ | GFZ | Bauweise

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

GRZ — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze.
GFZ — Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
I,II .. — Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

ao — In abweichender offener Bauweise können auch Gebäude mit einer Länge über 50m zugelassen werden.

überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen: Schmutzwasserpumpwerk

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB)

unterirdisch - mit Schutzstreifen

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

(1) — Umgrenzung von Flächen zur Herstellung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Sondergebiets Photovoltaik.

(2) — Umgrenzung von Flächen zur Neuanlage und Ergänzung der Uferbepflanzung des Kerkerbachs.

(3a) (3b) — Umgrenzung von Flächen für die Grünlandextensivierung

1.8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1.Änderung (§ 9 (7) BauGB)

2. Nachrichtliche Darstellungen

Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet

Grenze des FFH-Gebiets 5515-303 "Lahntal und seine Hänge"

Hauptversorgungsleitung - Strom

Hauptversorgungsleitung - Gas

Daten der Liegenschaftskarte

Fl. 32 — Flurgrenze mit Flurnummer

20 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäude

3. Textliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

3.1 Für das Sondergebiet - Zweckbestimmung Photovoltaik wird festgesetzt:

3.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Freiflächensolaranlage. Zulässig sind:
1. Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen).
2. Betriebsgebäude.
3. Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostationen, Einzäunung, Kabelkanäle etc.).
4. Zufahrten, Betriebswege, Baustraßen und Wartungsflächen.

3.1.2 Für Betriebsgebäude, Wechselrichter und Trafostation ist in der Summe eine maximale Grundfläche von 100 m² zulässig. Die maximal zulässige Höhe (OK Gebäude) dieser Anlagen beträgt 4,5 m.

3.1.3 Zufahrten, Zaunanlagen, Kabelkanäle und Betriebswege sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.1.4 Einfriedung: Die Höhe der Zaunlage darf max 2,5 m über der Geländeoberkante zzgl. eines nach innen abgewinkelten Übersteigschutz betragen. Die Zaunanlage ist so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellt.

3.1.5 Auf den Freiflächen (zwischen den Modulen, Abstandsflächen zu verschattenden Objekten etc.) ist der Anbau von Kurzumtriebspflanzen zulässig. Ansonsten hat die Freihaltung durch extensive Nutzungskonzepte zu erfolgen.

3.1.6 Oberflächenbefestigungen von dauerhaft angelegten Zufahrten und Betriebswegen sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotter) auszuführen soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Der Umfang der derart befestigten Flächen wird auf maximal 800 m² begrenzt.

3.2 Für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

3.2.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

3.3 Für die Maßnahmenflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird festgesetzt:

3.3.1 Maßnahmenfläche Nr.1: Auf den 10m breiten Abschnitten ist ein zweireihiger Heckenstreifen aus gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen, auf dem 5m breiten Abschnitt ist ein einreihiger Heckenstreifen anzulegen. Die Hecken sind durchgehend anzulegen, Entwicklungziel ist der Eindruck einer frei wachsenden Hecke zu Landschaft hin. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind zeitnah zu ersetzen. Die Endwuchshöhen können durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden, alle 15 Jahre können die Hecken abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die Pflanzliste der Satzung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kerkerbach" vom 25.09.2002 (Datum des Satzungsbeschlusses) ist zu beachten aber nicht abschließend. Darüber hinaus gehende gebietsheimische und standortgerechte Arten sind ebenfalls zulässig.
Die Pflanzungen müssen spätestens unmittelbar nach der Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.
Die Heckenpflanzungen sind zusätzlich in regelmäßigen Abständen mit Nistgelegenheiten für Haus- und Feldsperling (z.b: Sperlingskoloniekästen) auszustatten.
Pflanzqualität: Heister aus weitem Stand, 2xv., m.B., 125-150 cm - Sträucher, 2xv., 60-100 cm.

3.3.2 Maßnahmenflächen Nr.2, Nr.3a und Nr.3b: Es gelten die Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kerkerbach" vom 25.09.2002 (Datum des Satzungsbeschlusses).

3.3.3 Maßnahmenfläche Nr.3a: Die Zuordnungsfestsetzung der Satzung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kerkerbach" vom 25.09.2002 (Datum des Satzungsbeschlusses), mit welcher die auf dieser Fläche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Bau- und Verkehrsflächen im Bereich der Auffschüttung zugeordnet wurden, wird aufgehoben.
Stattdessen wird der Biotopwertüberschuss dem Ökokonto der Stadt Runkel zugeordnet.

3.4 Sonstige Festsetzungen:

3.4.1 Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kerkerbach" vom 25.09.2002 (Datum des Satzungsbeschlusses) welche mit dieser Satzung nicht explizit geändert oder aufgehoben werden, bleiben unverändert in Kraft.

4. Hinweise

3.1 Erdarbeiten
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen sollte daher einer Brauchwassernutzungsanlage zugeführt werden. Das Überlaufwasser sollte bei geeigneten Untergrundverhältnissen breitflächig versickert werden, ansonsten ist es der örtlichen Vorflut zuzuführen.

3.3 Altlasten/Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.4 Brandschutz, Rettungsdienst, Löschwasserversorgung
Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

3.5 Artenschutz
Die Herrichtung des Baufeldes für die Freiflächensolaranalge erfordert die Rodung der vorhandenen Gehölze.
Diese ist gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar zulässig.

3.6 Versorgungsleitungen
Die vorhandenen bekannten Hauptversorgungsleitungen sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Bei Erdarbeiten oder Pflanzungen in der Nähe dieser Leitungstrassen sollten zuvor die aktuellen Bestandspläne beim jeweiligen Netzbetreiber angefordert werden. Im übrigen wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirrischer Versorgungsanalgen usw.) hingewiesen. Bei Baumpflanzungen muss der Abstand zwischen Gas- und Kabelanlagen in der Regel 2,5 m betragen. Ein geringerer Abstand ist nur im Zusammenhang mit entsprechenden Schutzvorkehrungen zulässig. Dies ist in jedem Fall mit dem jeweiligen Netzbetreiber abzustimmen.

3.7 Bahnanlage
Es ist sicherzustellen, das keine Blendungen der Triebfahrzeugführer durch Reflexionen auf den Solarmodulen oder durch Beleuchtungsanlagen auftreten können. Die DB Netz AG weist darauf hin, das für evtl. Schäden an der geplanten Photovoltaikanlage, welche durch den ordnungsgemäßen Bahnbetrieb verursacht werden, keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können. Weiterhin bestehen keine Ansprüche auf einen ausreichenden Vegetationsrückschnitt, um eine Verschattung der Solaranlage zu vermeiden. Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Näheres kann der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 31.01.2012 entnommen werden.

5. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der Bebauungsplans wurde am 14.09.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 28.10.2011 / 29.10.2011 in der Nassauischen Neuen Presse und im Nassauer Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

65594 RUNKEL 27. MÄR. 2012

Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Parallel zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB vom 02.01.2012 bis 03.02.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 23.12.2011 vollendet.

65594 RUNKEL 27. MÄR. 2012

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeit wurde mit öffentlicher Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a (3) BauGB bis zum 18.11.2011 Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und zur Planung äußern.

BESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.03.2012 die vorgebrachten Anregungen behandelt und am 21.03.2012 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

65594 RUNKEL 27. MÄR. 2012

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Nassauischen Neuen Presse am 28. MÄR. 2012 und im Nassauer Tageblatt am 28. MÄR. 2012 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

65594 RUNKEL 27. MÄR. 2012

Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Runkel
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Kerkerbach" - 1.Änderung
im Stadtteil Steeden

AUSFERTIGUNG

Planungsstand: Februar 2012	Datum: 23.03.2012
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALKIS - Stand 04/2011

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro Zettl
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

780 x 530 mm