

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch das Zweite ÄndG vom 28.09.2005).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO**
- 1.1.1 Im Mischgebiet (MI 2+3) sind nicht zulässig:
1. Anlagen für sportliche Zwecke
 2. Gartenbaubetriebe
 3. Tankstellen
 4. Vergnügungsgaststätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO**
- 1.2.1 In den mit **MI 2** bezeichneten Flächen darf die Gebäudehöhe max. 10,00 m betragen, gemessen vom mittleren Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes.
- 1.2.2 In den mit **MI 3** bezeichneten Flächen darf die Gebäudehöhe max. 13,50 m betragen, gemessen vom mittleren Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes.

- 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**
- 1.3.1 Neu herzustellende Hof- und Stellplatzflächen sowie Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, weitflüchiges Pflaster), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.3.2 Bestehende standortgerechte Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in das Parkkonzept zu integrieren. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Bäume zu ersetzen.
- 1.3.3 Innerhalb der mit **MI 2+3** bezeichneten Flächen sind alle Anpflanzungen von Bäumen sowie mindestens 60% aller Gehölzpflanzungen mit einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.3.4 In den mit **MI 2+3** bezeichneten Flächen sind mindestens 80% der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen) eingenommenen Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche mit mindestens 30% Gehölzflächenanteil anzulegen. Je 100 qm Freifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 1.3.5 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit herzustellen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu verwerten bzw. zu versickern. Ein Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem ist zulässig. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

- 1.3.6 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein
- 1.3.7 Neu zu errichtende Park-/Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro angefangene fünf Parkstände zu bepflanzen. Diese Stellplatzflächen sind entlang der nicht von Gebäuden begrenzten Seiten mit Gehölzen als Sichtschutz zu bepflanzen (Sträucher gem. beigefügter Pflanzliste, 80-100 cm Höhe).
- 1.3.8 In den mit **MI 2+3** bezeichneten Flächen sind geeignete Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen aus der beispielhaften Pflanzliste zu begrünen.

- 1.4 Gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB - Zuordnung**
- 1.4.1 Den planerisch vorbereiteten Eingriffen durch Bebauung und Versiegelung im festgesetzten Mischgebiet (MI 2+3) wird ein Ausgleichsáquivalent von **22.600 Biotopwertpunkten (BWP)** aus dem Überschuss der bereits stattgefundenen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans „Im Langgarten, 2. Änderung“ zugeordnet.

- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO U. § 9 (4) BAUGB**
- 2.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schauländer sind nicht zulässig.
- 2.2 Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.
- 2.3 In den mit **MI 2+3** bezeichneten Flächen sind zur Gliederung der Gebäude die Außenfassaden nach einer Länge von jeweils maximal 20 m vertikal zu unterteilen; als Gliederungselemente zulässig sind Fenster- und Türöffnungen, Unterbrechungen der Gebäudefront durch Einschnitte/Auskragungen im Grundriss oder Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste).
- 2.4 In den mit **MI 2+3** bezeichneten Flächen sind die Dächer der Hauptgebäude als geeignete Dächer nachzuführen. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude und Garagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**
- 3.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

- 3.2 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 zuständige Altlastenzentrum des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.3 Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorher abzustimmen. Im Falle von Baumpflanzungen ist das „Merblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.
- 3.4 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 3.5 Die westlichen und nördlichen Teilflächen werden bei größeren Hochwasserereignissen, vergleichbar dem Hochwasserereignis 1984, eingestaut bzw. überflutet. Im Rahmen der Planung und Bauausführung ist dies zu berücksichtigen. Eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 14 (3) HWG ist für die Ausführung des Vorhabens dann erforderlich, wenn zwischenzeitlich das amtliche Überschwemmungsgebiet der Lahn durch das Regierungspräsidium Gießen - Obere Wasserbehörde - neu festgesetzt wurde.
- 3.6 Gegen den Straßenbausträger der L 3063 bestehen keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen.

- 4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 4.1 Obstgehölze historisch regionaltypischer Sorten als Hochstämme:

- Äpfel:**
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Breitacher Kantapfel
Danziger Kantapfel
Frelher v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Haugapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Booskop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schneepapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitroneapfel
- Birnen:**
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
GellertsButterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberstreichische Weinbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
- Süßkirschen:**
Büttner's Rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelflinger
Schmalfeits Schwarze
Schneiders Späte Knorpel
Schneiders Frühe
Vogelkirsche, dunkel
Vogelkirsche, hell
- Sauerkirschen:**
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe
- Zwetschgen:**
Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

- Walnüsse:**
Esterhazy II
- Quitten:**
verschiedene Sorten (Apfel- und Birnenquitten)

- 4.2 Bäume:
- Acer pseudoplatanus*
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Salix fragilis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata
Tilia platyphyllo
Ulmus glabra
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Schwarzerle
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Bruchweide
- Muhlbeere
- Eberesche
- Speierling
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Bergulme

- 4.3 Sträucher:
- Acer campestre*
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Rosa canina
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rubus spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus
- Feldahorn
- Felsenbirne
- Gemeiner Sauerdom
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Echtes Mispel
- Hundrose
- Kreuzdorn
- Faulbaum
- Brombeere, Himbeere
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball
- (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
- Clematis vitalba*
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen
- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jelängerjeliaber
- Selbstkletternder Wein

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.09.2008** von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am **26.09.2008 (NNP)** und **27.09.2008 (NTB)** gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planvorentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom **06.10.2008** bis zum **07.11.2008** nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung gem. Hauptsatzung am **26.09.2008 (NNP)** und **27.09.2008 (NTP)**.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **30.09.2008** gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom **06.10.2008** bis zum **07.11.2008** aufgefordert.

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom **15.06.2009** bis zum **17.07.2009**. Sie wurde am **06.06.2009** gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **09.06.2009** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom **15.06.2009** bis zum **17.06.2009** aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form wurde gem. § 10 BauGB am **30.06.2010** von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Runkel, den 02. JUL. 2010

Jude
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung wurde der Satzungsbeschluss am **07.07.2010** ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Runkel, den 11. NOV. 2010

Jude
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK Oberkante des Gebäudes

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkplatzflächen
Öffentlicher Fußgängerweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Parkanlage

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Obstbäume (erhalten)

SONSTIGE PLANZEICHEN

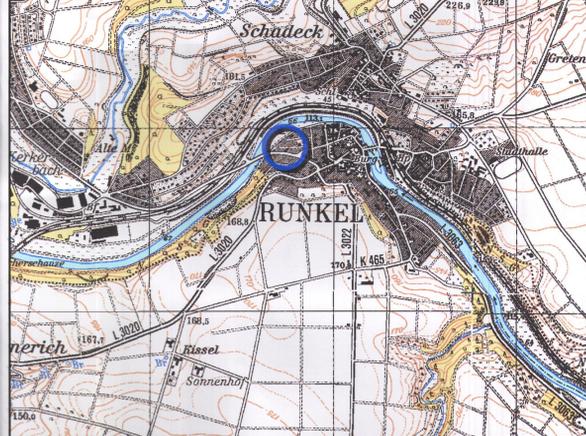
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



**Bebauungsplan
"Im Langgarten, 3. Änderung"**

Planungsstand: 06/2010 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: J. Blinn gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: Langg3Aend_C_BPL.wvx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000