

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses
 und eines Wohngebäudes



Gestaltungsvorschriften gem § 87 HBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Als Ausnahme können begrünte Flachdächer zugelassen werden.

Die Dacheindeckung muß in dunklen Farbtönen (anthrazit, dunkelgrau, schwarz oder dunkelbraun) vorgenommen werden.

Hinweis

Südlich des Plangebietes sind bereits archäologische Funde bekannt. Zur Sicherung von Bodendenkmälern weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass beim Bekanntwerden von Bodendenkmälern dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist (§ 20 HDStG).

Gemeinde : Runkel
 Gemarkung : Dehrn
 Maßstab : 1 : 500

Festsetzungen gem § 9 BauGB und **Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
- WA: Wohngebiet § 4 BauNVO
Es ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig
 - SO: Sondergebiet § 11 (3) BauNVO
hier: Wohn- und Geschäftshaus
Die maximale Verkaufsfläche darf 780 m² nicht überschreiten. Die Obergrenzen der max. zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente dürfen nicht überschritten werden:
Lebensmittel 440 qm
Gartenbedarf 220 qm
Blumen 120 qm
- 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
 - z.B. FH 10,5: Maximal zulässige Firsthöhe in m § 16 BauNVO
Bei der Ermittlung der max. zulässigen Firsthöhe ist der tiefst angeschnittene Punkt des natürlichen Geländes zugrunde zulegen
 - z.B. 2 Wo: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden § 9 (1) 6 BauGB
- Baugrenze, Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB**
- : Baugrenze § 23 BauNVO
 - o: offene Bauweise § 22 BauNVO
 - △: nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**
- : Private Straßenverkehrsfläche
 - : Einfahrtbereich Tiefgarage
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
- : Private 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**
- : Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
 - ①: hier: Die Asphaltdecke im südlichen Bereich wird abgebrochen, der Wegeober- und unterbau beseitigt, der Untergrund gelockert, mit Oberboden des angrenzenden Baufeldes abgedeckt und bepflanzt.
Anpflanzen einer vierreihigen Hecke mit Arten gemäß Pflanzenliste
Pflanzabstand Sträucher: 1x1 m
Pflanzabstand Bäume: 4qm
 - ②: hier: Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrün: Die Ackerfläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (RSM 7.1.2. oder vergleichbar) anzusäen.
 - : Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB
hier: Anpflanzen einer zweireihigen Hecke mit Arten gemäß Pflanzenliste
 - : Anpflanzen von Bäumen gem § 9 (1) 25 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) und §. 16 (5) BauNVO
 - : Lage des geplanten Vorhabens im SO - Gebiet

Verlaufsprotokoll

Aufstellungsvermerk
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.08.2001 beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 15.09.2001.

Bürgerbeteiligung
Beteiligung der Bürger durch eine Offenlegung vom 24.09.2001 bis zum 24.10.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte am 15.09.2001.

Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 27.09.2001.

Vermerk über den Beschluss der Offenlegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung ist am 20.03.2002 durch die Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Vermerk über die Offenlegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 09.04.2002 bis 13.05.2002 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.03.2002 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2002 von der Offenlegung informiert.

Vermerk über die erneute Offenlegung gem. 13 BauGB (vereinfachte Änderung)
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 25.11.2002 bis 10.12.2002 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.11.2002 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2002 von der erneuten Offenlegung informiert.

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

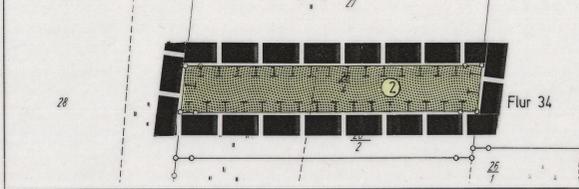
Vermerk über die Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbez. Bebauungsplanes erfolgte am 19.02.2003.

Stadt Runkel, den 20.03.2003
Bürgermeister M. A. Maul

Pflanzenliste

- Heckenpflanzung**
- | | |
|--------------------|-------------|
| Acer campestre | (Feldahorn) |
| Corylus avellana | (Haselnuß) |
| Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| Cornus sanguinea | (Hornie) |
| Salix caprea | (Salweide) |
- Baumpflanzungen**
- | | |
|----------------|----------------|
| Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Acer campestre | (Feldahorn) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |
- Grundstückseingrünung**
- | | |
|------------------|-------------|
| Betulus carpinus | (Hainbuche) |
|------------------|-------------|

Ausgleichsfläche
Gemarkung Dehrn, Flur 34 Flurstück 26/4
M 1:1000



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

Stellplätze, Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3cbm aufzufangen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf auszustatten. Das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätze ist dem angrenzenden Vorfluter im Norden des Plangebietes zuzuführen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdmüll ist soweit möglich unmittelbar auf dem Grundstück zur Geländemodellierung zu verwenden.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.2002, 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
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002, rechtskräftig am 01.10.2002
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 12.3.03 übereinstimmen.

Wellburg, den 12.3.03

Der Landrat
des Landkreises Jülich - Wellburg
Kofersmann

i.A. *[Signature]*

Sichervermerk des Regierungspräsidiums



Schmitt Architekten
Architektur + Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und eines Wohngebäudes"

Vorhabenträger: Josef Burggraf, Austrasse 2, 65594 Runkel-Dehrn

Stadt Runkel, Stadtteil Dehrn

Maßstab 1 : 500

Schmitt Architekten - Dipl.-Ing. Hans Schmitt
Westerwaldstr. 24-26 65549 Limburg Tel.: 06431/9333-0 Fax: 06431/9333-50