



PLANZEICHEN

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

FH Firsthöhe

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

Baugrenze

Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)

Hauptfirstrichtung

30° - 45° Dachneigung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Bürgerhaus

Feuerwehr

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

öffentliche Parkfläche

Erschließung - Festplatz/Bürgerhaus

verkehrsberuhigter Bereich - Dorfplatz

Privatweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

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

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Nutzgarten

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Festplatz

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

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

Abfluggrenze

Überschwemmungsgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.08.2001), die Baunutzungsverordnung (BaunVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.2002).

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 sind nicht zulässig:

- 1. Gartenbaubetriebe
- 2. Tankstellen

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO

1.2.1 In den mit MI 2 bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Firsthöhe (FH) des Gebäudes, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanstieg (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen).

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB - Öffentliche Grünfläche „Festplatz“

1.3.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Festplatz“ ist das temporäre Aufstellen von fliegenden Bauten (Karusell, Festzelt, u.ä.) während des Zeitraums von der Zweckbestimmung der Fläche dienenden öffentlichen Festveranstaltungen zulässig.

1.3.2 Die Flächen sind wasserdurchlässig als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen bzw. zu erhalten.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende Vorkehrungen getroffen:

1.4.1.1 Die Bauteile der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Bereiche sind durch baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 gegen Lärmwirkungen zu schützen (Schalldämmmaß Fenster: 35 dB(A), Schalldämmmaß Außenbauteile: 40 dB(A)). Soweit es sich hierbei um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die betreffenden Gebäudesseiten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schalldämmender Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten muss.

1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

1.5.1 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 (3) HWG zu verwerten bzw. zu versickern. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

1.5.2 Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 30 qm Fläche sind mit einer geeigneten Kletterpflanze pro laufendem Meter gem. Pflanzliste zu begrünen.

1.5.3 In der mit MI 2 bezeichneten Fläche sind mindestens 50% der Gartenflächen mit Gehölz bepflanzen in der Weise zu bepflanzen, dass mittelfristig (bis 10 Jahre nach Erstellung) eine vollständige Flächenübertraufung fachlich gewährleistet wird. (Pflanzabstände: großkronige Bäume: 8 - 10 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 4 - 6 m, Sträucher: 1 - 2 m).

1.5.4 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

1.5.5 In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „privaten Grünflächen - Nutzgärten“ ist je angefangene 200 qm Gartenfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Diese Regelung gilt nicht, wenn bereits Obstbäume im gleichen Umfang vorhanden sind und diese dauerhaft erhalten werden.

1.5.6 Auf „privaten Grünflächen - Nutzgärten“ ist außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn pro Garten der Bau einer Gartenlaube zulässig. Eine Unterkellerung sowie die Anlage von Toiletten sind nicht zulässig. Der umbaute Raum der Gartenlaube darf max. 30 cbm betragen.

1.5.7 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ sind insgesamt mindestens 34 Laubbäume mit unversiegelten Pflanzscheiben (Größe: je ca. 6 qm) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.8 Die öffentlichen Parkplätze und neu hinzukommende private Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die notwendigen Oberflächenbefestigungen sind so auszuführen, dass mindestens 50 % Rasenanteile entwickelt werden (z.B. weifügiges Pflaster, Steinerde).

1.5.9 Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn Ersatzpflanzungen erfolgen.

1.5.10 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Arten (heimisches Erbgut) gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

1.5.11 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Festplatz ist ein Anteil von mindestens 70 % der Fläche als ökologisch funktionsfähiger Boden herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.12 Die, in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Teilfläche des Festplatzes ist durch verringerte Mahdfrequenz (max. 3 x / Jahr vor notwendiger Beanspruchung für öffentliche Veranstaltungen) in eine mehrschürige Wiese zu wandeln.

1.5.13 Zuordnung: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB vollständig zugeordnet. Für die Eingriffe haben die Vorhabenträger oder Eigentümer der Flächen Ausgleich und Ersatz zu leisten.

1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1.6.1 Flächen für ein Geh- und Fahrrecht zur Sicherstellung der südlichen Zuwegung zu Gunsten des Flurstücks 484/1.

1.6.2 Das Geh- und Fahrrecht bezieht sich auf erdgleiches Höhenniveau.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

2.1 Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen.

2.2 Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Waln- oder gegeneinander versetzte, beidseitig gleichgeneigte Pultdächer auszuführen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeanteile und Nebengebäude unter 30qm Grundfläche. Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sowie geeignete Dächer von Hauptgebäuden sollten begrünt werden. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

2.3 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtenanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schabwände sind nicht zulässig.

2.4 Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen greifunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

2.5 Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert zu errichten; die Gründung ist als Punk- oder Streifenfundament auszuführen. Die Dachneigung darf 30° nicht übersteigen.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Beginn und Ablauf von Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen einschließlich ihrer Leitungsschutzstreifen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Bei Baupflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen sind die hierfür aktuellen Bestimmungen und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) zu beachten. Der Abstand zwischen Baum- und Führröhre bzw. Kabel muss 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Leitungen in Betonschutzhöhre einzupflanzen, wobei die Unterseite der Schutzhöhre bis auf die Verlegetiefe der Leitungen reichen muss. In diesem Fall kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Leitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundament nach DIN 1998 bereitzustellen.

3.3 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 AltlastG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.4 Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.5 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.6 Im Mischgebiet können Störungen durch die Nutzung von Bürgerhaus und Festplatz sowie aus dem Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen entstehen. Es obliegt den Anliegern für lärmshützende Maßnahmen zu sorgen. Für neu zu errichtende Gebäude sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäude (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) zu treffen.

3.7 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für Besselich-Obertiefenbach (TWVS-Nr. 14.004 a). Die hierzu erlassene Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Obstgehölze historisch regionaltypischer Sorten als Hochstämme

- Äpfel: Landsberger Renette, Muskatrenette, Oldenburger, Ontario, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Roter Booskop, Schafsnase, Schneesapfel, Schöne aus Nordhausen, Schöner von Booskop, Winterambour, Wintertronapfel
- Bismarckapfel, Bitterfelder Sämling, Blenheimer, Bohnapfel, Brauner Malatapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Freiherr v. Berlepsch, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Glosler, Haugapfel, Herrenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm

- 4.2 Großkronige Bäume: Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Populus nigra, Tilia cordata
- 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume: Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Prunus avium, Salix caprea, Sorbus aria, Sorbus aucuparia

- 4.4 Sträucher: Alnus frangula, Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Mespilus germanica, Prunus padus, Prunus spinosa, Rosa canina, Rubus spec., Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- Berg-Ahorn, Rotbuche, Esche, Stiel-Eiche, Schwarzapfel, Winter-Linde
- Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche, Salweide, Mehlbeerbaum, Eberesche

4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung: Clematis vitalba, Hedera helix, Lonicera caprifolia, Parthenocissus quinquefolia, Spalterobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2001 gefasst. Die ortsübliche Veröffentlichung gem. Hauptsatzung erfolgte am 09.06.2001.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG: Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 25.02.2002 bis zum 01.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 22.02.2002.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE: Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 04.03.2002 bis zum 08.04.2002 aufgefordert.

4. OFFENLEGUNG: Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 04.03.2002 bis zum 08.04.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 22.02.2002.

5. ERNEUTE OFFENLEGUNG (I): Die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 18.11.2002 bis zum 20.12.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 09.11.2002. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.11.2002 von der Offenlegung unterrichtet.

6. ERNEUTE OFFENLEGUNG (II): Die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 28.04.2003 bis zum 14.05.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 19.04.2003. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.2003 von der Offenlegung unterrichtet.

7. SATZUNGSBESCHLUSS: Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 25.06.2003 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Runkel, den 04.03.2003

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

8. INKRAFTTRETEN: Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 11.07.2003 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Runkel, den 04.03.2003

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Ausschnitt TK 25 (unmaßstäblich)



Legende für Katastergrundlagen:

- Öffentliches Gebäude
- Wohngebäude
- Durchfahrt
- Fluggrenze
- Gemarkungsgrenze
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl. 12
- z.B. 187
- Flurstücksnr.
- Wiese
- Garten

Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)

