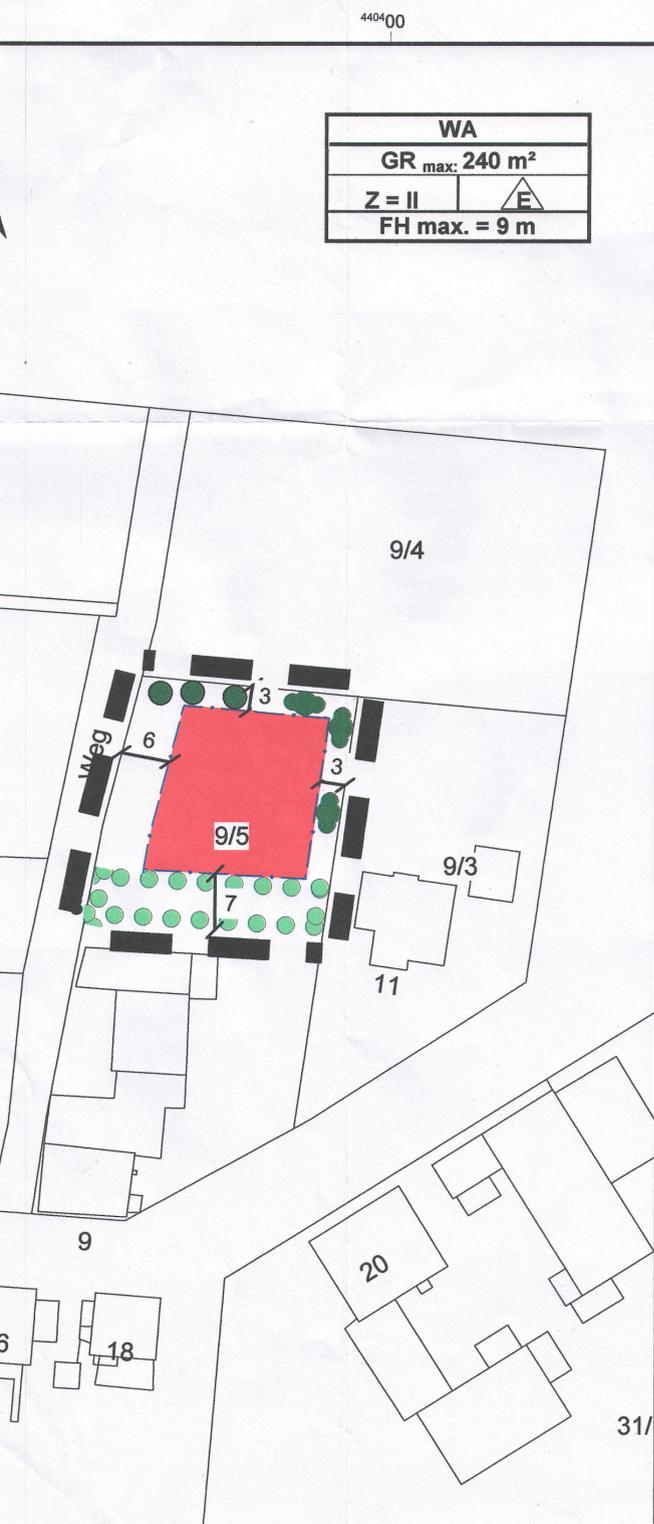


Stadtplan der Stadt Runkel Stadtteil Hofen

ortenbezogener Bebauungsplan „Weizgewann“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land (Investitionserleichterungs- und Wohnbau landgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- maximal zulässige Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Anpflanzen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen oder Hochstamm-Obstbäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

III. Textliche Festsetzungen

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**
 - 1.1 Die maximal zulässige Grundfläche von 240 m² beinhaltet die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Terrassen. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 240 m² darf durch die Grundflächen der aufgeführten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:**
 - 2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24 % oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 3. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB:**
 - a) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung sollte mindestens drei Hochstammobstbäume oder Laubbäume 1.Ordnung und 15 Zier- oder Obststräucher umfassen.
 - b) Pro Planzeichen (Baumsymbol) ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - c) Pro Strauchsymbold sind drei einheimische, standortgerechte Sträucher oder Obststräucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

III b. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 (4) BauGB) i.V.m. § 87 HBO:

§ 1: Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (gem. § 87 (1) Nr. 1 HBO)

1. Bei Dacheindeckungen sind ausschließlich nicht lasierte Materialien dunkler Farbe (dunkelgrau, anthrazit, schwarz) zulässig. Ausdrücklich unzulässig sind blaue und grüne Farben, zementfarbene Materialien, großmaßstäbige gewellte Faserzementplatten und Dachpappe.
2. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 45°. Bei untergeordneten Bauteilen (Gauben, Zwerchhäuser) sind auch größere Neigungen zulässig. Garagen und PKW-Stellplätze (Carports) dürfen mit geringeren Dachneigungen errichtet werden.
3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87 (1) Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke auszubilden. Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Holzzäunen oder Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke können zugelassen werden, sofern ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung eingehalten ist. Mauersockel sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind zum Schutz vor Verbiß die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (gem. § 87 (1) 1 Nr. 5 HBO):

1. Bei der Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
2. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
3. Die Fassaden von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87 (2) Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

§ 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87 (2) Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6 (9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) S. 1 HBO bleibt unberührt.

§ 6: Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

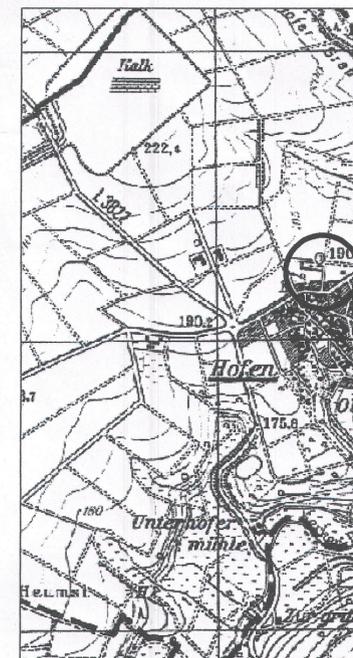
IV Hinweis

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem.
4. Ortsübliche Bekanntmachung
5. Entwurfsoffenlage
6. Satzungsbeschuß
7. Inkrafttreten, Bekanntmachung des Satzung

Runkel, den 25. 10. 2000



Stadt Runkel, Stt. Ho

Vorhabenbezogener Bauaur
„Weizgewann“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V.
Regionalplanung * Stadtplanung * Landsch
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: H