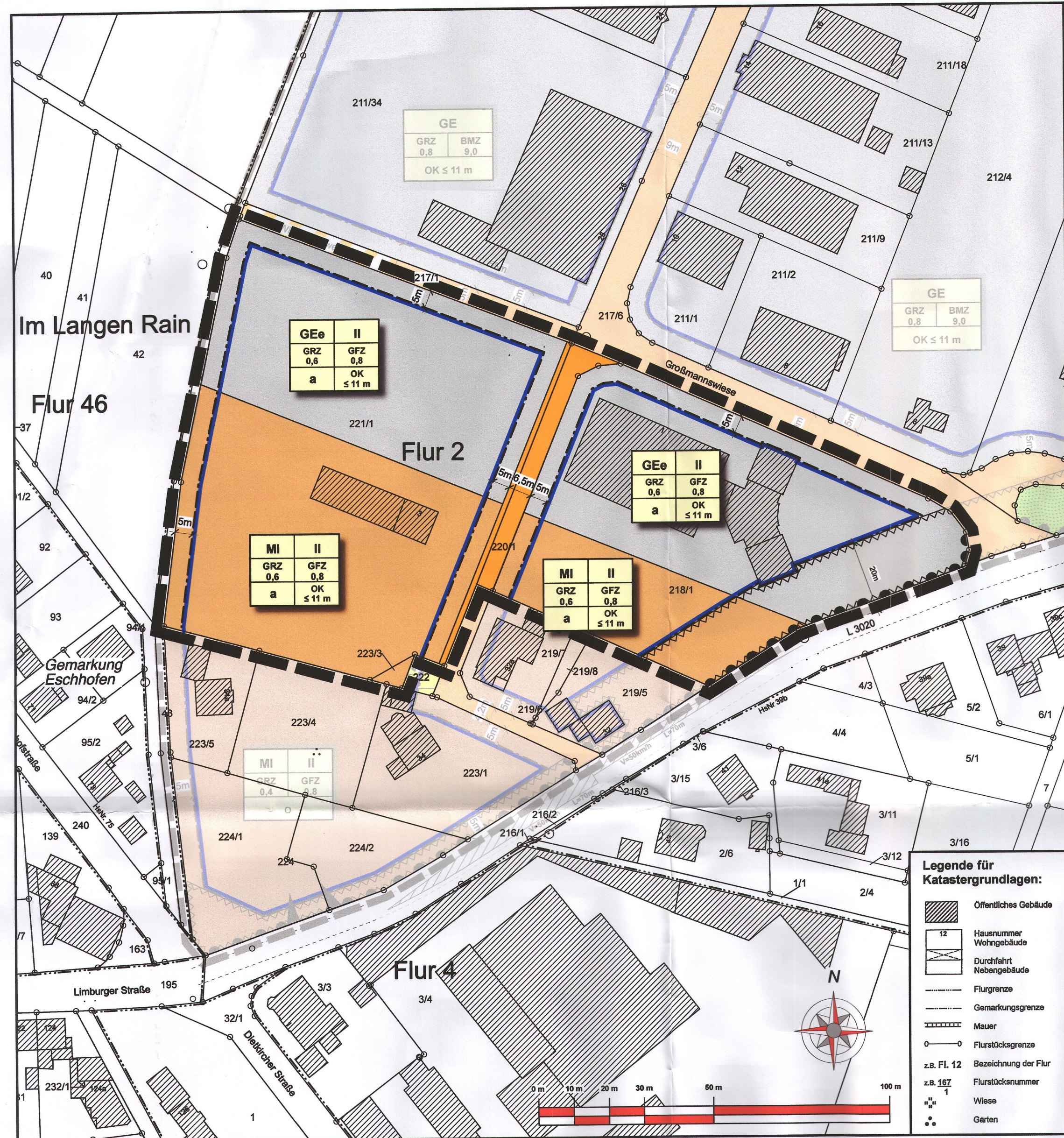




PLANZEICHEN

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
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)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

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

Einfahrtbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Bauverbotszone in einer Tiefe von 20m zur L 3020 gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz - HStRG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

- 1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen. Davon ausgenommen sind als nicht innenstadtrelevante Warengruppen der Baustoffhandel, der Landmaschinenhandel und der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.

- 1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

- 1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 1.1.5 Im Mischgebiet sind nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
 2. Tankstellen
 3. Vergnügungsstätten
 4. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 1.2.1 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist eine Gebäudehöhe von max. 11 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

- 1.2.2 Überschreitungen um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter) können zugelassen werden.

1.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.4.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1 Im Mischgebiet ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 20 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Diese Festsetzung schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

- 1.5.2 Mindestens 80% der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen) eingenommenen Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche mit mindestens 30% Gehölzflächenanteil anzulegen (Pflanzenabstände: großkronige Bäume: 10 - 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 - 8 m, Sträucher: 1 - 2 m). Je 100 m² Freifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.

- 1.5.3 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbau pro angelegene fünf Stellplätze zu bepflanzen.

- 1.5.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

- 1.5.5 Neu herzustellende Stellplätze, Hofflächen, Fußwege usw. sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, weittufiges Pflaster), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 2.1.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbeanlagen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler

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

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

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 die nach § 15 HAIBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bebauungsplan "Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 4. Änderung" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Runkel hat in ihrer Sitzung am 15.06.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“ im Stadtteil Ennerich beschlossen. Die ortsübliche Veröffentlichung gem. Hauptsatzung erfolgte am 19.01.2018 (NNP), 20.01.2018 (NTB).

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 19.01.2018 (NNP), 20.01.2018 (NTB).

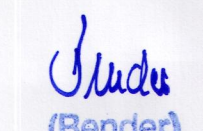
3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2018 gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 29.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Runkel hat in ihrer Sitzung am 21.06.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“ nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) wurden ebenfalls als Satzung beschlossen.

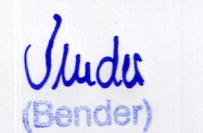
Stadt Runkel, den 13. Aug. 2018


Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

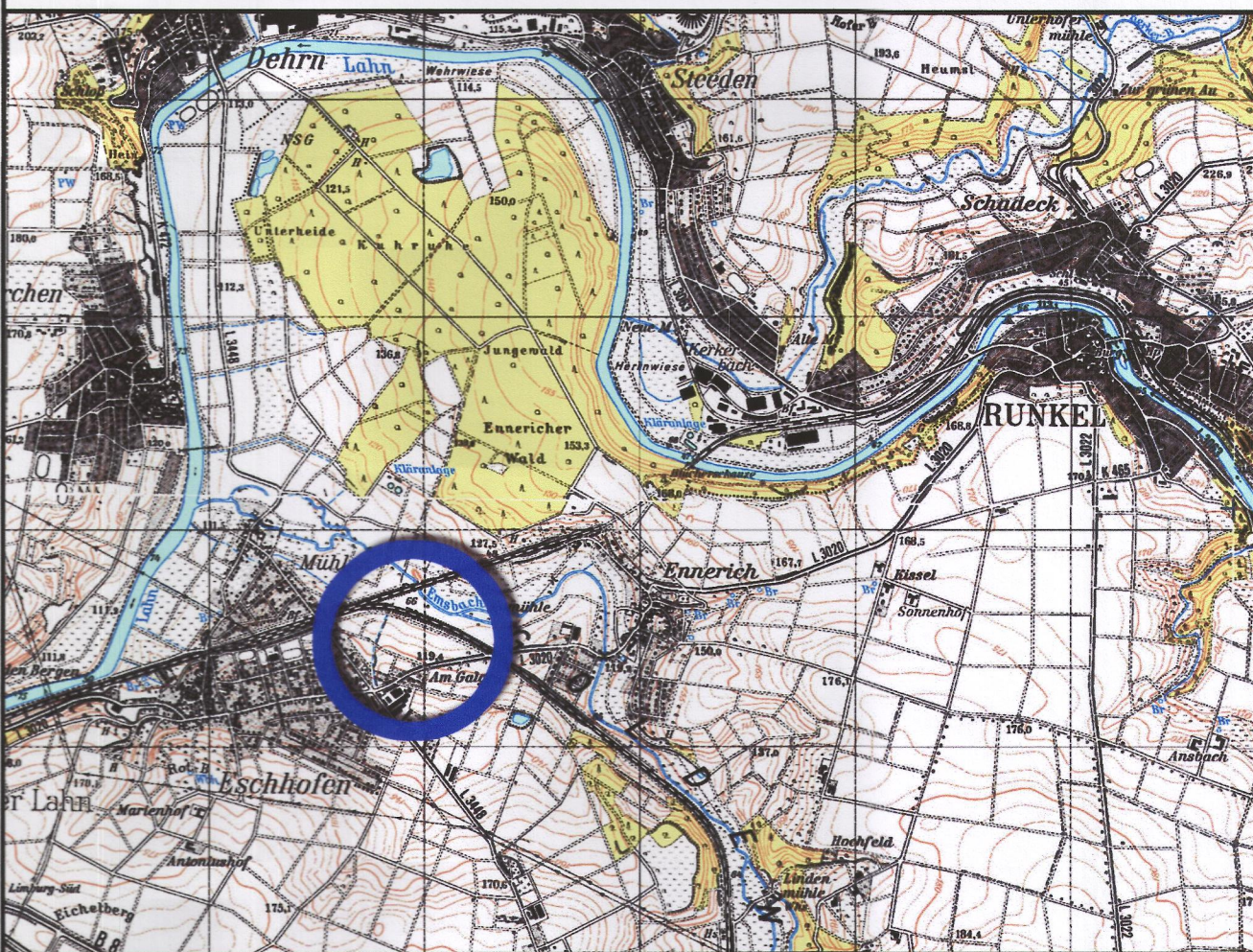
5. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 16. Aug. 2018 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Stadt Runkel, den 27. Aug. 2018


Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



Stadt Runkel Stadtteil Ennerich

Bebauungsplan "Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 4. Änderung" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 06/2018

Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: Hausmann

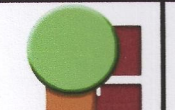
gez.: Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Dati: Grossmann4Aend_Planurkunde.vwx

Plangröße: 0,5 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