

Bebauungsplan
Großmannswiese,
Hammerberg, 2. Änderung

Das alte Holz,
es muss

Vom 06.06.2009



Bebauungsplan "Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 2. Änderung"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006), die Bauutzungsverordnung (BauUV), 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. § 8 I.V.m. § 1 (4) BauNVO**
- 1.1.1 Die Einrichtung von Verkaufsstellen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind als nicht innenstadtrelevante Warengruppen der Baustoffhandel, der Landmaschinenhandel und der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.
- 1.2 Gem. § 8 I.V.m. § 18 BauNVO**
- 1.2.1 Im Gewerbegebiet 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 Gebäudeanteile (z.B. Oberlichter) können zugelassen werden.
- 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- 1.3.1 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.
- 1.3.2 Mindestens 80% der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen) eingenommenen Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche mit mindestens 30% Gehölzflächenanteil anzulegen (Pflanzabstände: großkronige Bäume: 10 - 12 m, Klein- bis mittelkronige Bäume: 6 - 8 m, Sträucher: 1 - 2 m). Je 100 qm Freifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 1.3.3 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro angefangene fünf Stellplätze zu bepflanzen.
- 1.3.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.3.5 Neu herzustellende Stellplätze, Hofflächen, Fußwege usw. sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, weitläufiges Pflaster), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

- 2.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 2.2 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 2.3 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 Altlastendezernat des Regierungspräsidiums, Abt. Staatliches Umweltamt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 2.4 Gemäß § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden.
- 2.5 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden - anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen - kein teurer Sondermüll.
- 2.6 In der Bauverbotszone (gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz - HStRG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Entlang der gesamten „freien Strecke“ der L 3020 ist darüber hinaus die Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStRG zu beachten.
- 2.7 In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungstiefe in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.
- 2.8 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH schriftlich anzuzeigen.
- 2.9 Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen können gegenüber dem Land Hessen als Baulastträger der L 3020 und der L 3448 und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung nicht geltend gemacht werden.
- 2.10 Nördlich des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkenflug, usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierende Geräte zu rechnen. Insbesondere in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Der Pflanzabstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

- 3.1 Großkronige Bäume:
- Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
 - Fagus sylvatica* - Rotbuche
 - Quercus robur* - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata* - Winter-Linde
- 3.2 Mittel- und Kleinkronige Bäume:
- Betula pendula* - Birke
 - Carpinus betulus* - Hainbuche
 - Prunus avium* - Vogelkirsche
 - Salix caprea* - Salweide
 - Sorbus aria* - Mehlbeerebaum
 - Sorbus aucuparia* - Eberesche
- 3.3 Sträucher:
- Alnus frangula* - Faulbaum
 - Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdom
 - Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana* - Hasel
 - Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
 - Mespilus germanica* - Echte Mispel
 - Prunus padus* - Traubenkirsche
 - Prunus spinosa* - Schlehe, Schwarzdorn
 - Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
 - Rosa canina* - Hundrose
 - Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa* - Traubenholunder
 - Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball
- (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)**
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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)**
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- V Verkehrsgrün
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität - Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Angenommene Fahrbahnlinie

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- freizuhaltendes Sichtdreieck gem. RAS-K

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT**
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **16.02.2009 bis einschließlich 20.03.2009**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **06.02.2009**.
- 2. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN**
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **10.02.2009** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **16.02.2009 bis einschließlich 20.03.2009** aufgefordert.
- 3. SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am **27.05.2009** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Stadt Runkel, den **03. JUN. 2009**
- Studer*
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)
- 4. INKRAFTTRETEN**
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **06. JUN. 2009** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.
- Stadt Runkel, den **06. JUN. 2009**
- Studer*
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



Bebauungsplan "Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 2. Änderung"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 05/2009 Exemplar des Satzungsbeschlusses

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

Datell: Grossmann2Aend_BPL.vwx Plangröße: 0,7 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92074 FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000