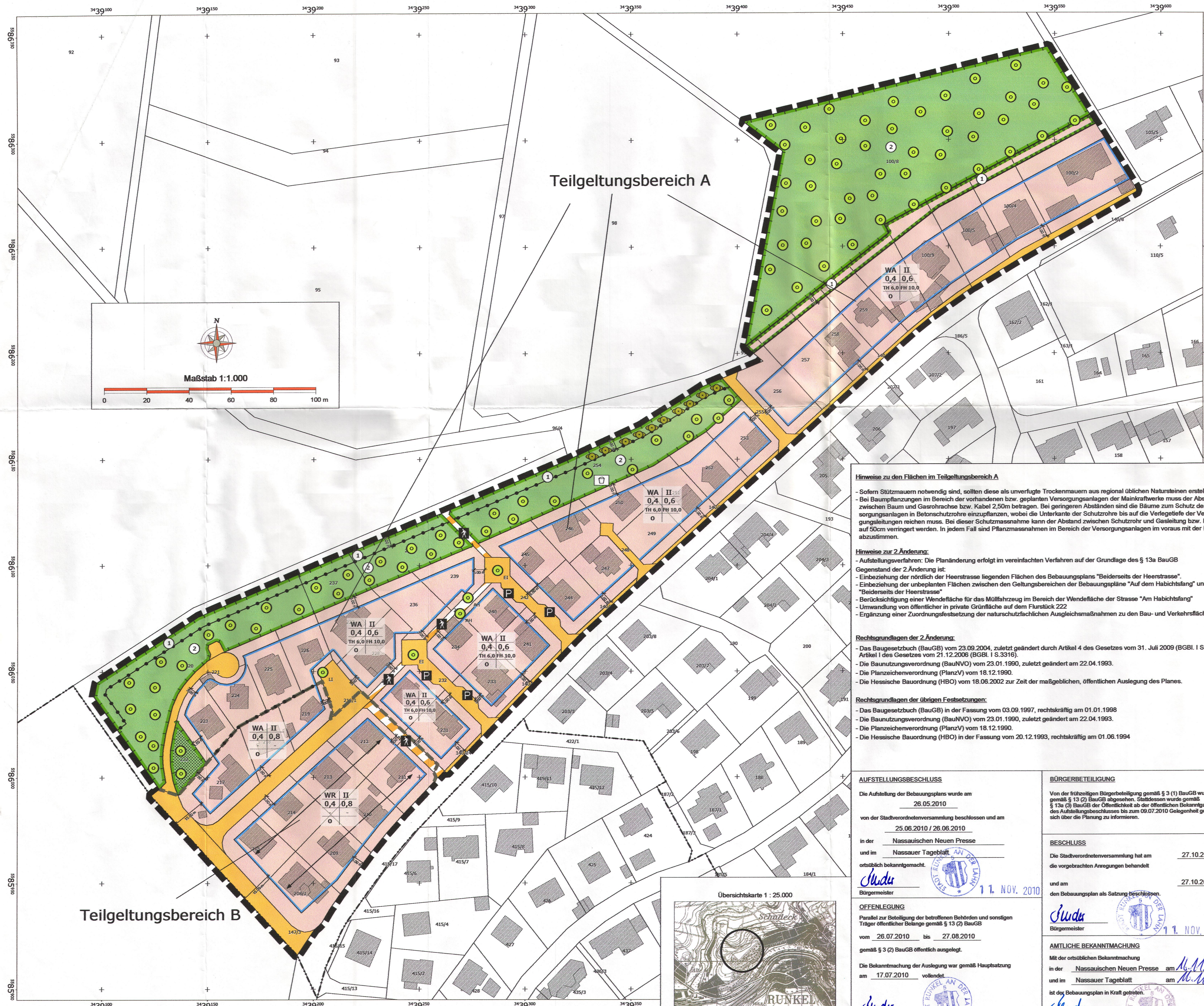




FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
II Maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
TH Maximale Traufhöhe in Meter gemäß Erläuterung (§ 16 BauNVO)
FH Maximale Firsthöhe in Meter gemäß Erläuterung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Baugrenze § 23 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig
Offene Bauweise § 22 BauNVO
Hauptfirstrichtung

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
- Strasse
 - Parkplatz
 - Fussweg

- Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Spielplatz

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20,25)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB) - EI = Stieleiche - AH = Feldhorn - LI = Winterlinde
 - Erhaltung von Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Anpflanzen einer dreireihigen Hecke gemäß Pflanzliste
 - Anlegen einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu nutzen, die 1. Mahd darf nicht vor dem 15. Juli erfolgen.

Pflanzlisten:
Einzelbaumpflanzungen (Großkronige Bäume): Rotbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Winterlinde, Stieleiche
Heckenpflanzungen (Flächenpflanzung): Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Eingr. Weissdorn, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder

- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1(4) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
 - Räumliche Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche A und B

Gestaltungsvorschriften für die Flächen im Teilgeltungsbereich A gem. § 87 HBO
Dachform: Giebelgedach mit 22° bis 40° Neigung; reines Pultdach unzulässig; maximal möglicher Flachdachanteil: Hauptgebäude 30%, Nebengebäude 30%, Garagen 100%; bei begrünten Dächern können Ausnahmen zugelassen werden.
Grüngestaltung: In Gebieten mit einer GFZ-Ausweisung von 0,6 sind mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten; die gemäß GRZ un GFZ zulässigen Erweiterungen beileben davon unberührt.
Auf jedem Grundstück ist je 250qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laub- bzw. Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16cm zu pflanzen und zu erhalten. Nebengebäude sind vertikal zu begrünen, Koniferen sind unzulässig.
Erdaushub: Der Erdaushub sollte innerhalb der Pflanzflächen wiederverwendet werden. Der gemäß § 8 HBO erforderliche Mindestabstand ist einzuhalten.
Einfriedigung: Abgrenzung zur Strasse bis max. 1m sonst 1,5m Höhe. Durchlaufende Zaunsockel sind im Bereich des Ortsrandes unzulässig.
Flächenversiegelung/Oberflächenwasser: Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Der Bau von Regenwasserzisternen und Brauchwasseranlagen wird empfohlen. Diese Anlagen sind der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Hinweise zu den Flächen im Teilgeltungsbereich A

- Sofern Stützmauern notwendig sind, sollten diese als unverputzte Trockenmauern aus regional üblichen Natursteinen erstellt werden.
- Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen der Matrikraftwerke muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohrtrasse bzw. Kabel 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterseite der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 50cm verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmassnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im voraus mit der MKV abzustimmen.

Hinweise zur 2. Änderung:

- Aufstellungsverfahren: Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB
- Gegenstand der 2. Änderung ist:
 - Einbeziehung der nördlich der Heerstrasse liegenden Flächen des Bebauungsplans "Beiderseits der Heerstrasse".
 - Einbeziehung der unbeplanten Flächen zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne "Auf dem Habichtsfang" und "Beiderseits der Heerstrasse"
 - Berücksichtigung einer Wendefläche für das Müllfahrzeug im Bereich der Wendefläche der Strasse "Am Habichtsfang"
 - Umwandlung von öffentlicher in private Grünfläche auf dem Flurstück 222
 - Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen zu den Bau- und Verkehrsflächen.

Rechtsgrundlagen der 2. Änderung:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

Rechtsgrundlagen der übrigen Festsetzungen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.1997, rechtskräftig am 01.01.1998
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, rechtskräftig am 01.06.1994

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der Bebauungspläne wurde am **26.05.2010**

von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am **25.06.2010 / 26.06.2010**

in der **Nassauischen Neuen Presse**

und im **Nassauer Tageblatt**

ortsüblich bekannt gemacht.

[Signature]
Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Parallel zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB

vom **26.07.2010** bis **27.08.2010**

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am **17.07.2010** vollendet.

[Signature]
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen. Stattdessen wurde gemäß § 13a (3) BauGB der Öffentlichkeit ab der öffentlichen Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses bis zum 09.07.2010 Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

BESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am **27.10.2010**

die vorgebrachten Anregungen behandelt

und am **27.10.2010**

den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

[Signature]
Bürgermeister

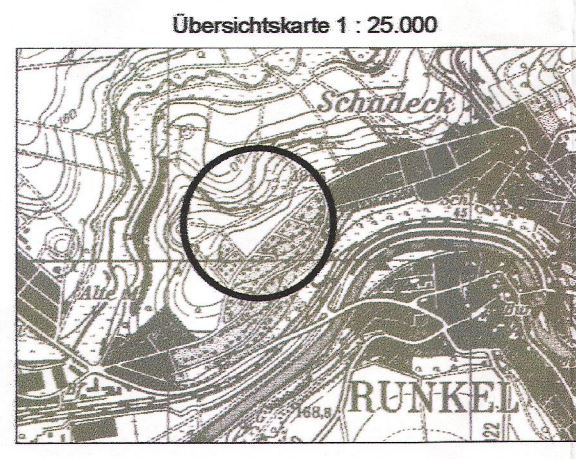
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der **Nassauischen Neuen Presse** am **16.11.2010**

und im **Nassauer Tageblatt** am **16.11.2010**

ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

[Signature]
Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Runkel

Bebauungsplan

"Auf dem Habichtsfang" - 2. Änderung

im Stadtteil Schadeck

AUSFERTIGUNG

Planfassung: Oktober 2010	Datum: 02.11.2010
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: ALKIS - Stand 09/2010

Planungsbüro Zettl

Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro ZETTL
Stadtplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik