



RECHTSGRUNDLAGEN
 Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1.1 Zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)**
 - 1.1.1 Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes inkl. Nebenanlagen.
- 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 In der mit „Wohngebäude“ bezeichneten Fläche darf die Firsthöhe (FH) max. 12 m betragen, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss/ Garagenschoss. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 - 1.3.1 Abweichend von 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Hof- und Stellplatzflächen mit deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- 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 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
 - 1.5.2 Je angefangene fünf private Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
 - 1.5.3 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Hof-/Stellplatzflächen, Zufahrten) überdeckten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstände: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).
 - 1.5.4 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
 - 1.5.5 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalte-Speicherzisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG vollständig zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.
 - 1.5.6 Fußwege sowie Hof- und Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weifüßiges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Grasweg, Schotterrasen) herzustellen.
 - 1.5.7 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Zur landschaftlichen Einbindung des Baugrundstücks sind mind. vier hochstämmige Kernobstbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachgestaltung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**
 Die Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 5°. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig und zu empfehlen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 5° sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 2.2 Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**
 Geschlossene Fassadenflächen in Richtung der Ausgleichsfläche sind intensiv zu begrünen.
- 2.3 Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO**
 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahrten sowie bewegliche Schaulinien sind nicht zulässig.
- 2.5 Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**
 Verkleidungen mit hochglänzenden Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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.

3.3 Bodenschutz
 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenaugleich).

3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
 Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

3.5 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser
 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Schutz von Versorgungsleitungen
 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsvertrag durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 19820 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten. Pflanzmaßnahmen entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenparzelle (Flst. 76) sind im Voraus mit der Syna GmbH, Steedener Hauptstraße 1a, 65594 Runkel, abzustimmen.

3.7 Berücksichtigung des Schwengelrechts
 Auf Baugrundstücken, die unmittelbar an Außenbereichsgrundstücke angrenzen, ist das Schwengelrecht gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu berücksichtigen. Demnach müssen Grundstückseinfriedungen mind. 50 cm von den Grenzen zu Grundstücken im Außenbereich zurückbleiben.

3.8 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen
 Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

3.9 Telekommunikation
 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Sollten Änderungen an den Kabelanlagen erforderlich sein, so ist, zur Abstimmung der erforderlichen Planungsschritte, eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Südwest, PUB-L, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Herr Wagner, Tel.: 06431/297765 oder Herr Becker, Tel.: 06431/297605) erforderlich.

4. BEISPIELHAFT PFLANZLISTE

- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume**

Äpfel:	Birnen:
Bismarckapfel	Alexander Lukas
Bitterfelder Sämling	Grüne Jagdbirne
Eisenheimer	Gute Graue
Brauner Matapfel	Gute Luise
Dicker vom Hunsrück	Nordhäuser Winterforelle
Gelber Richard	Pastorenbirne
Herrenapfel	
Jakob Lebel	Kirschen:
Kaiser Wilhelm	Bitters rote Knorpelkirsche
Lohrer Rambour	Große schwarze Knorpelkirsche
Muskatrenette	Hedelfinger Typ Diemitz
Orleans Renette	Schneiders späte Knorpel
Rheinischer Bohnapfel	Große Prinzessin
Schafsnase	Frühe rote Meckenheimer
Winterrambour	Zwetschen:
	Bühlers Frühzwetsche
	Ortenauer Hauszwetsche
	Wangenheims Frühzwetsche

- 4.2 Bäume**

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitter-Pappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix caprea	- Saalweide
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

- 4.3 Sträucher**

Acer campestre	- Feldahorn
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
Rubus speciosus	- Brombeere, Himbeere
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

 (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Jelanergeliebeer
Parthenocissus quinquefolia	- Selbstkletternder Wein
Spälerobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	

VERFAHRENSVERMERKE

1. LAUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2014 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am 23.01.2015 (NNP) und am 27.01.2015 (NTB) gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom 02.02.2015 bis einschl. 02.03.2015 nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung gem. Hauptsatzung am 23.01.2015 (NNP) und am 27.01.2015 (NTB).

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.01.2015 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung insbesondere im Hinblick auf der erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung innerhalb der Frist vom 02.02.2015 bis einschl. 02.02.2015 aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom 18.05.2015 bis einschl. 19.06.2015. Sie wurde am 08.05.2015 (NNP und NTB) gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2015 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 18.05.2015 bis einschl. 19.06.2015 aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form wurde gem. § 10 BauGB am 16.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Stadt Runkel, den 17. Sep. 2015

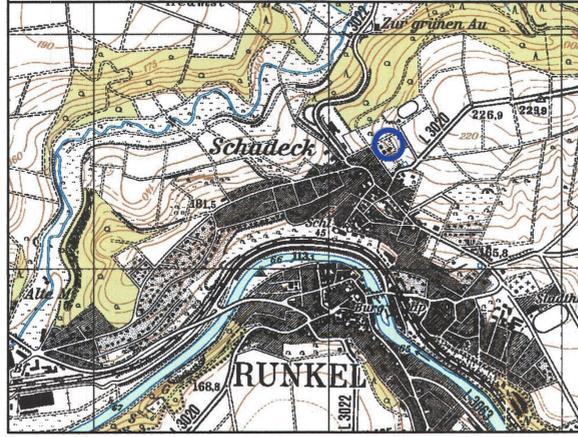
 Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. INKRAFTTRETEN
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung wurde der Satzungsbeschluss am 21.09.2015 (NNP und NTB) ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Runkel, den 23. Sep. 2015

 Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Flur 2, Flurstücke 81/1 und 81/2"

Planungsstand: 09/2015 **Exemplar des Satzungsbeschlusses**

bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
Datei: VE-Schadeck_Planurkunde_w.x		Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
 Umweltplanung und Städtebau
 Bahnhofsweg 22
 35096 Weimar (Lahn)
 FON 06426/2076 * FAX 06426/92077
 http://www.grosshausmann.de
 info@grosshausmann.de
Maßstab 1 : 1.000
Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

23.09.2015

Vor dem Gebäude

B-Plan