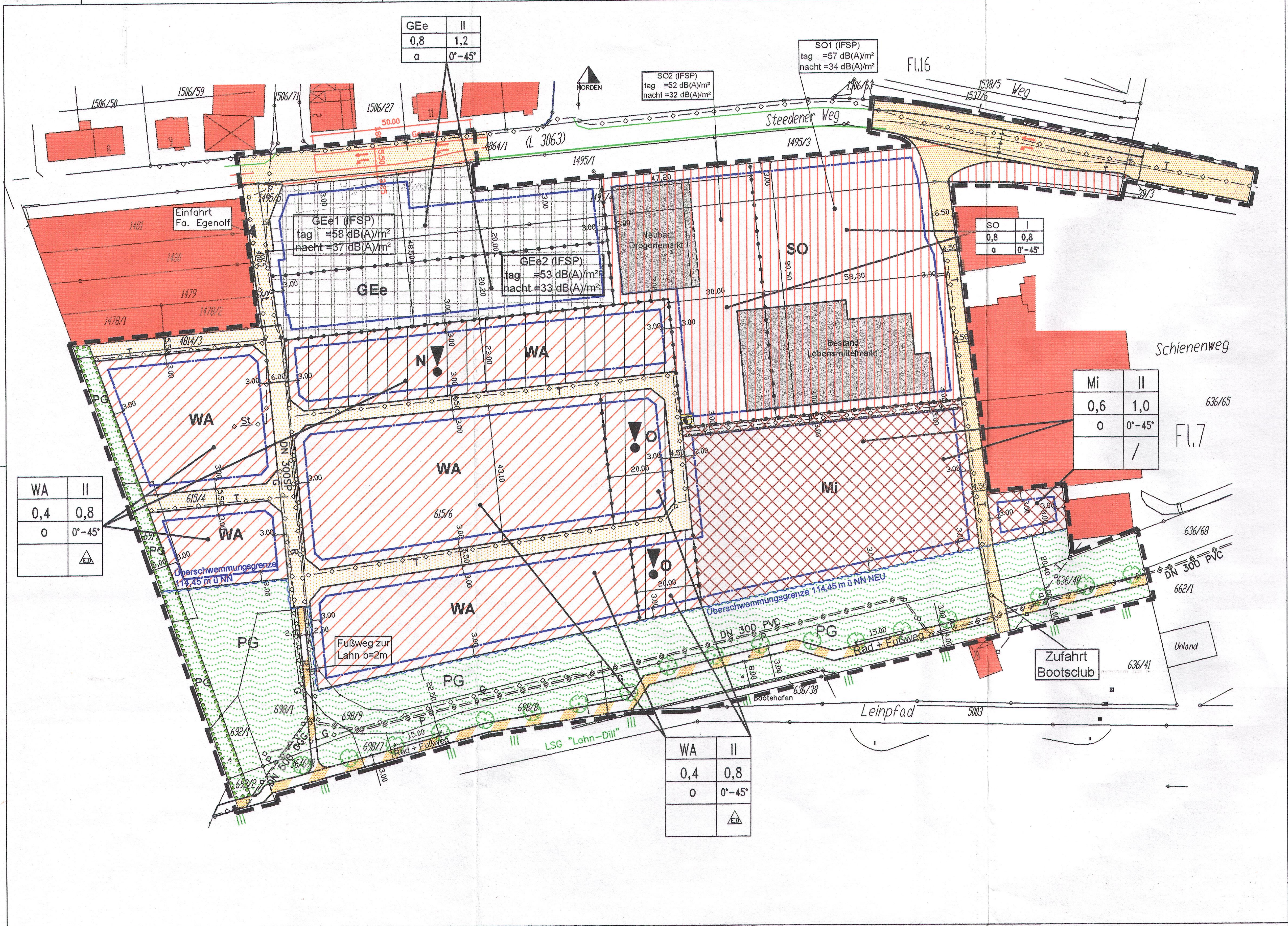

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- z.B.: Fl. 17 — Flurnummer
- z.B.: 698/9 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlage

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
- Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA	II		
0,4	0,8	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	0°-45°	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
	ED	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offen, a=abweichend: Gebäude über 50m Länge zulässig	Dachneigung
			Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO]

- WA — Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
- SO — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung : Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen
- GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) [§ 8 BauNVO]
- Mi — Mischgebiet [§ 6 BauNVO]
- PG — private Grünfläche, extensives Grünland [§ 9 (1) 15 BauGB]
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Rad- und Fußweg
- Anpflanzung von Silberweiden (Salix alba) [§ 9 (1) 25 BAUGB]

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]

- Neue Überschwemmungsgebietsabgrenzung gem. wasserrechtlichem Verfahren
- Passive Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzung)

Leitungen des Abwasserverbandes Runkel Villmar

- P — unterirdische Pumpleitungleitung DN 250 GGG und Steuerkabel im Leerrohr ø 100mm
- DN 500 GGG — unterirdische Leitungen
- R — unterirdischer Regenauslaßkanal DN 1200 SB vom RÜ Lüngen
- DN 300 PVC — unterirdische Leitungen
- DN 300 Sp — unterirdische Leitungen

Leitungen der Main Kraftwerke

- G — vorhandenes Erdkabel des Gasversorgungsnetzes Main-Kraftwerke
- St — unterirdische kV Leitung

Leitungen der Süwag

- E — unterirdische Erdkabel der Süwag

Leitungen der Telekom

- T — unterirdische Leitung
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche [§ 9 (1) 21 BauGB]
- Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Transformatorenstation

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 47.886 m²	
Baufläche Mi	= 4.996 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,6		= 2.997 m²
Gartenfläche		= 1.999 m²
Baufläche WA	= 14.412 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 5.764 m²
Gartenfläche		= 8.648 m²
Baufläche SO	= 7.898 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,8		= 6.318 m²
Gartenfläche		= 1.580 m²
Baufläche GEe	= 4.774 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,8		= 3.819 m²
Gartenfläche		= .955 m²
Verkehrsfläche	= 6.941 m²	
Straße Bestand (Steedener Weg)		= 2.060 m²
Rad + Fußweg		= 1.069 m²
Straße Planung		= 3.812 m²
Grünflächen	= 8.713 m²	
PG private Grünfläche		= 8.713 m²
Fliessgewässer	= 152 m²	

2. Bebauungsplanänderung der Stadt Runkel

MIT INTGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stadtteil Dehrn
Für das Gebiet "Regina"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung — Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO — § 19 Grundflächenzahl GRZ	§ 20 Geschoßflächenzahl GFZ	§ 20 Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO	Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
Mischgebiet Mi § 6 BauNVO	0,6	1,0	II	a (offen)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereinen im Mischgebiet ausgeschlossen. Unzulässig sind Verkaufsflächen mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die unmittelbar im Zusammenhang mit einem produzierenden Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsfläche räumlich funktional mit der Produkterzeugung im Zusammenhang steht. Weiterhin sind Apotheken zulässig.
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offen)	Sonstige nicht störende Gewerbe Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen. Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten Schreinereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Gewerbegebiet GEe § 8 BauNVO	0,8	1,2	II	a (abweichende Bauweise) Gebäude über 50m Länge sind zulässig.	Wohnungen werden vollständig ausgeschlossen. Dies betrifft auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die sonstigen gemäß § 8 (3) und Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt nicht zulässig. Die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb der Gewerbefläche ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
Sonstiges Sondergebiet SO § 11 BauNVO	0,8	0,8	I	a (abweichende Bauweise) Gebäude über 50m Länge sind zulässig.	Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und zusätzlich ein Drogeriemarkt mit max. 600m² Verkaufsfläche. Wohnungen werden vollständig ausgeschlossen. Dies betrifft auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze,im GE Und SO auch Lagerfläche, Verladeeinrichtungen etc. sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25a und b und 20 BauGB

Private Grünfläche
Gemäß § 9 (1) 15 BauGB wird eine private Grünflächen festgesetzt.
Für die privaten Grünflächen werden nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 9 (1) 25 BauGB getroffen:

Herstellung und dauerhafte Unterhaltung von extensivem Grünland (Wiese).

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Eingiffe in Natur und Landschaft, wie u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen, Ablagern von Stoffen und sonstige Beeinträchtigungen, der Vegetationsschicht sind generell nicht zulässig.

Auf dem 5m breiten Streifen mit Gehölzerhaltungfestsetzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher am Rande der angrenzenden Gewässerparzelle zu erhalten und auf der Fläche Entwicklungsspielraum zu gewährleisten.

Jegliche versiegelungen und bauliche Anlagen (Hütten, Zäune etc.) sind unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

1. Bauform
   1. Dachneigung: 0° - 45°

C. Immissionsschutz

1. Flächenbezogene Schalleistungspegel

Im Gewerbegebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für GE-Flächen und SO-Flächen mit Verweis auf § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO aus Gründen des Schallimmissionsschutzes festgesetzt.

Ausweisung der Emissionskontingente L_{EK}, Tag und Nacht

Teilfläche	L_{EK}, tags in dB(A)	L_{EK}, nachts in dB(A)
GEe-1	58	37
GEe-2	53	33
SO-1	57	34
SO-2	52	32

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der vorangegangenen Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK}, nach DIN 45691 (E) weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00) einhalten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben, dem eine Teilfläche zuzuordnen ist, ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbeitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die Bedingung erfüllt:

$$L_r < L_{EK} - \Delta L_i$$

Die Differenz ΔL_i zwischen dem Emissionskontingente L_{EK} und dem Immissionskontigent $L_{i,K}$ einer Teilfläche am Immissionsort ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu berechnen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Berechnungsverfahren sinngemäß auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrerer Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, ist eine Summation über die Immissionskontigente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen vorzunehmen.

Die betriebsgrundstücksbezogene Emissionsleistung und der hieraus resultierende Immissionsrichtwertanteil für die zu schützende Bebauung kann anhand der nachfolgenden Beispiele berechnet werden.
In der jeweiligen Gewerbegebietsfläche bzw. Sondergebietsfläche sind an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblichen Freiflächen bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, dass der zur Verfügung stehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. der hiermit korrespondierende Immissionsrichtwertanteil nicht überschritten wird.

Berechnung der für das Grundstück zur Verfügung stehenden Emissionsleistung.

Beispiel 1:

Für das gesamte Grundstück gilt nur ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP).

Fläche des zu erwerbenden Gewerbegrundstückes 2.500 m².

IFSP Nachtzeit für das Grundstück LWA" = 45 dB(A)/m².

Emissionsleistung für das Grundstück

LWA = 10 lg 100,1 x LWA" x Grundstücksgröße
LWA = 10 lg 100,1 x 45 dB(A)/m² X 2.500 m² = 79 dB(A)

Beispiel 2:

Zusammengesetzte Grundstücksgrößen mit mehreren flächenbezogenen Schallschutzpegeln, Fläche des zu erwerbenden Grundstückes 2.500m²

Teilfläche 1: 1.250 m², IFSP L_{WA1}" = 45 dB(A)/m²
Teilfläche 2: 1.250 m², IFSP L_{WA2}" = 50 dB(A)/m²

Emissionsleistung für das Gesamtgrundstück

$$LWA = 10 \lg \Sigma\, 10^{0,1 x L_{WA}"}{}_1 \times m^2 + 10^{0,1 x L_{WA}"}{}_2 \times m^2$$

$$LWA = 10 \lg \Sigma\, 10^{0,1x45} \times 1.250 + 10^{0,1x50} \times 1.250 = 82 \text{ dB(A)}$$

Die Ermittlung des für die Betriebsansiedlung zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteiles in Höhe der zu schützenden Bebauung errechnet sich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes wie folgt:

$$Ls = 10 \times \log (2 \times \pi \times s^2/s0^2\, m^2) \text{ in dB}$$

wobei

s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in m
s0 = Bezugsabstand 1 m.

Für eine Entfernung von 85 m zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Wohnnutzung errechnet sich das Abstandsmaß zu:

$$Ls = 10 \times \lg (2 \times \pi \times 85^2/12)$$

$$Ls = 46,6 \text{ dB}$$

Der für das Betriebsgrundstück in Richtung schutzbedürftiger Wohnung zur Verfügung stehende Immissionsrichtwertanteil beträgt dann
IRWAnteil = Gesamtschallleistung für das Grundstück – Entfernungsbedingte Pegelabnahme
IRWAnteil = LWA – Ls in dB
IRWAnteil= 79 dB(A) – 46,6 dB(A) = 32,4 dB(A)

Im vorgenannten Beispiel A steht für den Gewerbebetrieb ein Immissionsrichtwertanteil am Gesamtrichtwert von, z. B. 45 dB von 32,4 dB(A) zur Verfügung. Im Falle des Rechnungsbeispieles B (zusammengesetzte Teilflächen) steht für den Gewerbebetrieb ein Immissionsrichtwertanteil von 35,4 dB(A) zur Verfügung. Die Schallschutzaufwendungen im 2. Falle können daher geringer ausfallen.

2. Passiver Schallschutz

Die betroffenen Baugrundstücke sind mit ▼ gekennzeichnet.

Für den mit ▼ gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes ergibt sich für die nördlichen N▼ bzw. östlichen Fassadenabschnitte O▼ (Stirnseiten der geplanten Wohngebäude) mindestens der Lärmpegelbereich III.
Im Lärmpegelbereich III betragen die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen.

Erf. Rw, res = 35 dB

Für Fassadenabschnitte im Pegelbereich III werden dann in Abhängigkeit der Fensterflächenanteile in der Fassade Schallschutzfenster mit einem Schalldämmwert von

R'w = 30 bis 32 dB

erforderlich.

Die entsprechenden Anforderungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Für die Gebäude muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

4. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

a. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden, Zisternen geleitet werden.

b. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

c. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwaser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

5. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt in der Zone III der Trinkwasserschutzgebiete für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Runkel, Schutzgebiet 533-072 (StAnz. Nr. 27/1970, S. 1387) und Schutzgebiet 533-002 der Gemeinde Beselich (StAnz. Nr. 14/1965, S 396). Die für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei künftigen Vorhaben zu beachten und einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434)
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVGl. Teil I S. 619)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. 1 S. 563)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren [§ 13 BauGB]	21.01.2009 und 27.05.2009
2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	15.06.2009 bis 17.07.2009
3. Beteiligung der berührten Behörden [§ 13 BauGB]	15.06.2009 bis 15.06.2009
4. Wertung der Anregungen	26.08.2009
5. Satzungsbeschluss zur 2. Änderung gem. [§ 10 (1) BauGB]	26.08.2009

Für das Verfahren
Der Magistrat der Stadt Runkel

Runkel, den 02. OKT. 2009 — Bender –Bürgermeister–

6. Ortsübliche Bekanntmachung der 2. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluss der 2. Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 03.02.2010 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht und mit Vollendung der Bekanntmachung am rechtskräftig.
Der Magistrat der Stadt Runkel

Runkel, den 03.02.2010 — Bender –Bürgermeister–

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung
Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Projekt:	Planungsträger:
2. Bebauungsplanänderung für den Bereich Gelände "Regina" ST Dehrn	Magistrat der Stadt Runkel Burgstraße 4 65594 Runkel
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Masstab: 1:1000; Plan Nr.: 1; Zeichner: B.Z.
Planungsstand: Rechtsplan	Datum: 26. August 2009
Planungsträger: 02. OKT. 2009	Planung:

PcPlan\Projekte\Runkel\Regina\B-plan\2. B-planänderung\Rechtsplan