

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 durch Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen. Davon ausgenommen sind als nicht innerstadtrelevante 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 Laubbaum zu pflanzen.
- 1.5.3 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro angefangene 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. Schotterterrassen, Rasengittersteine, weifüßiges 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 Traufhöhe 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 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

- 3.3 Bodenschutz**
Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vorordentlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- 3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED - Lampen), ausgestattet werden.
- 3.5 Minderung der Lichtverschmutzung**
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.
- 3.6 Vorhaltung von Leitungstrassen**
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.
- 3.7 Schutz von Versorgungsleitungen**
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.
- 3.8 Beteiligung der Versorgungsträger**
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH schriftlich anzuzeigen.
- 3.9 Niederschlagswasser**
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine 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.
- 3.10 Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb**
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.). 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.
- 3.11 Bauverbots- und Baubeschränkungszone**
Entlang der Landesstraße gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter. An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger. Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsmmissionen können gegenüber dem Land Hessen als Baulastträger der L 3020 und der L 3448 und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung nicht geltend gemacht werden.
- 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**
- 4.1 Großkronige Bäume:**
- | | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - Rotbuche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | - Winter-Linde |
- 4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:**
- | | |
|-------------------------|----------------|
| <i>Betula pendula</i> | - Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Sorbus aria</i> | - Mehlbeerbaum |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
- 4.3 Sträucher:**
- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | - Gemeiner Sauerdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Mespilus germanica</i> | - Echte Mispel |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe, Schwarzdorn |
| <i>Rubus spec.</i> | - Brombeere, Himbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsröse |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - Traubenholunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |
- (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

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)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE
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 betroffenen 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. SATZUNGSBESCHLUSSE
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.

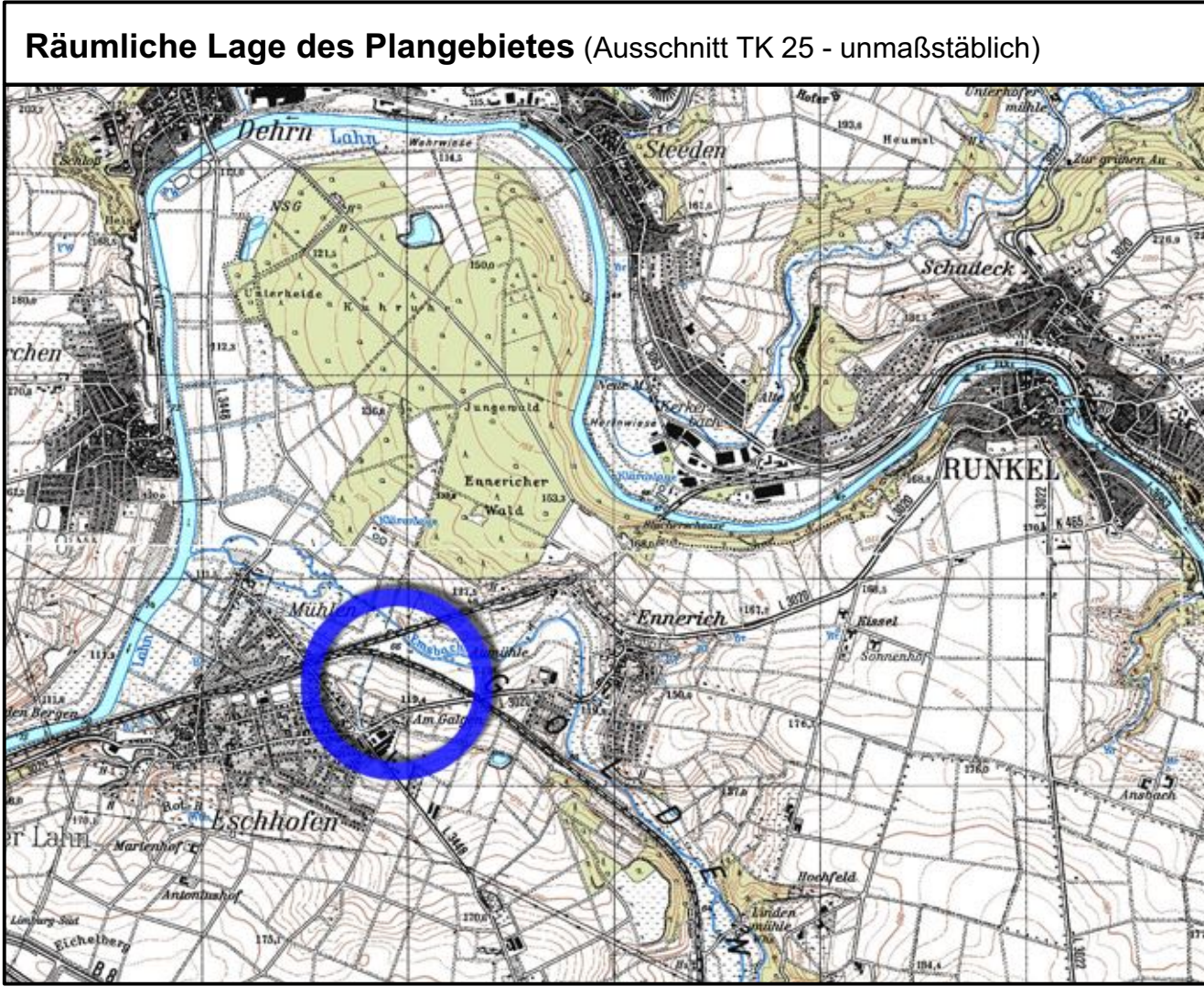
Stadt Runkel, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 16.08.2018 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Runkel, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



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

Datei: 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