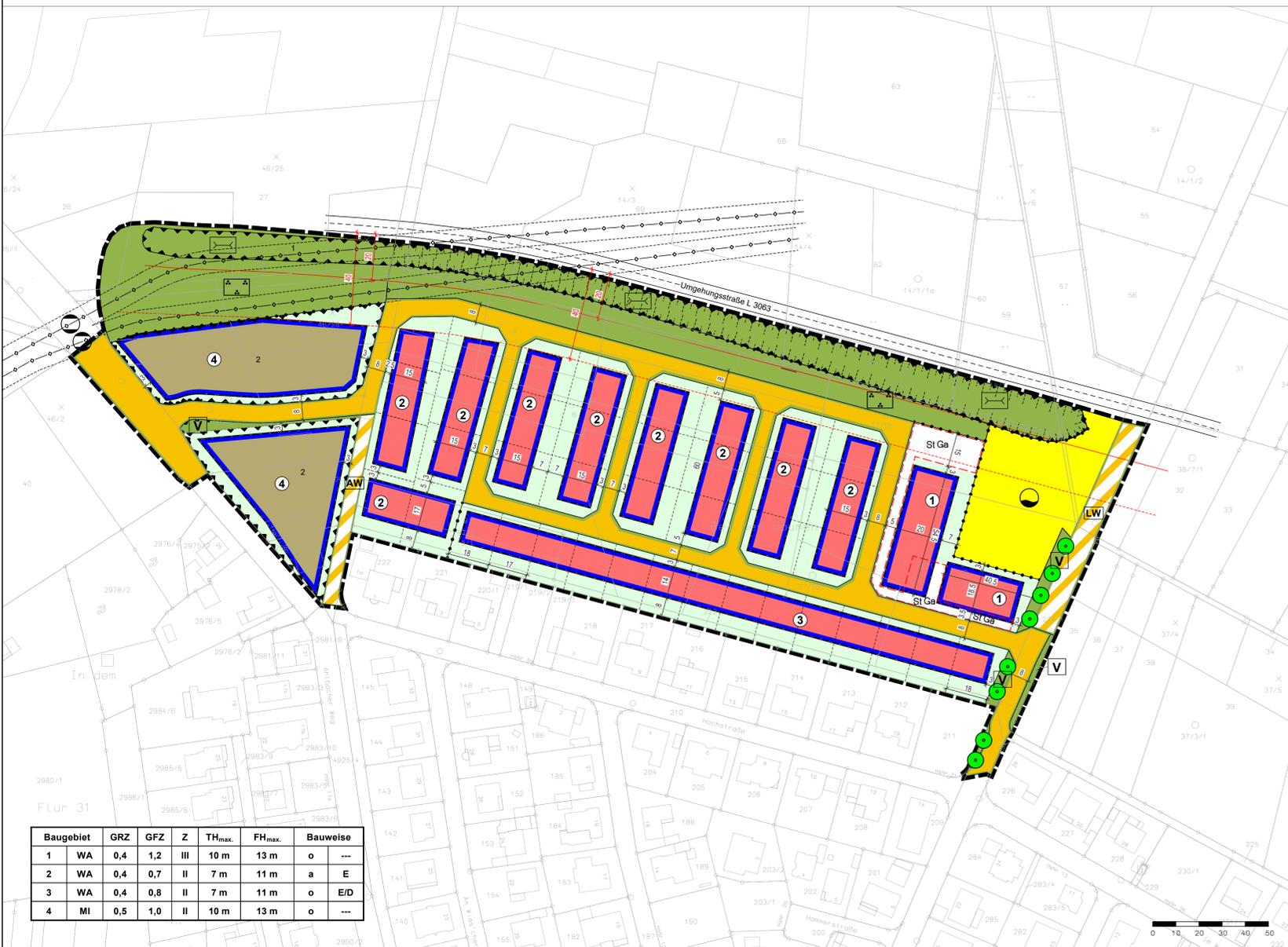




# Stadt Runkel Stadtteil Dehm, Bebauungsplan "Bei den Bäumen"



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH <sub>max</sub>	FH <sub>max</sub>	Bauweise		
1	WA	0,4	1,2	III	10 m	13 m	o	---
2	WA	0,4	0,7	II	7 m	11 m	a	E
3	WA	0,4	0,8	II	7 m	11 m	o	E/D
4	MI	0,5	1,0	II	10 m	13 m	o	---

## LEGENDE

- Zeichenerklärung:**
- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
  - Flurnummer
  - Polygonpunkt
  - Flurstücksnummer
  - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet

- Maße der baulichen Nutzung (§9(1)12 BauGB)**
- GRZ** Grundflächenzahl
  - GFZ** Geschossflächenzahl
  - Z** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - TH<sub>max</sub>** Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in Metern über der Endausbauhöhe anliegende Erschließungsstraße
  - FH<sub>max</sub>** Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in Metern über der Endausbauhöhe anliegende Erschließungsstraße

- Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze**
  - o** Offene Bauweise
  - a** Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge maximal 15 Meter betragen darf
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - E/D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB)**
- St Ga** Flächen für Stellplätze und Garagen, dem Teilgebiet 1 zugeordnet

### Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Anliegerweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9(1)14 BauGB)
- hier: Regenrückhaltebecken

- Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Lärmschutzwall
  - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünverbinding
  - hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

- Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24 BauGB)**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hier: Lärmschutzwall
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hier: Vorkehrungen zum Schallschutz von Außenwohnbereichen und Schlafräumen

- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25a BauGB)**
- Anpflanzung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze unterschiedlicher Nutzungen

- Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
- Lärmschutzwall - Bestand
  - Bauverbotszone (20 m), Baubeschränkungszone (40 m) gemäß §23 HStR
  - Ferngasleitung mit Freihaltestreifen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

## VERFAHRENSÜBERSICHT

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am ... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in ... am ...

**OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... in ... vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom ... beteiligt.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am ... als Satzung beschlossen

Runkel, den ...

Der Magistrat  
gez. Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.

Runkel, den ...

Der Magistrat  
gez. Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICH**

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach §10(3) BauGB am ... in ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am ... in Kraft.

Runkel, den ...

Der Magistrat  
gez. Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO),  
Planzeichenverordnung (PlanZVO),  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG),  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),  
Hessisches Wassergesetz (HWG),  
Hessische Bauordnung (HBO)  
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

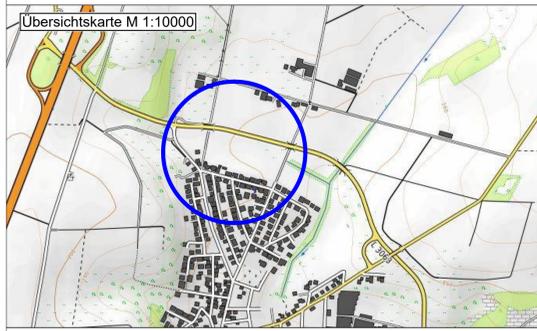
## LEGENDE

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1.1 Die Teilgebiete 1, 2 und 3 sind als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
1.1.2 Das Teilgebiet 4 ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. BauNVO wird bestimmt, dass
- Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés, Wettbüros und vergleichbare Betriebe) sowie
  - Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.2.1 **Zulässige Grundfläche:**  
Für das Teilgebiet WA 1 wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Zugängen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf.  
1.2.2 **Gebäudehöhen:** Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ist anzuwenden bei Gebäuden mit geneigten Dächern (einschl. Pultdächern). Bei Gebäuden, die mit Flachdächern ausgeführt werden, ist allein die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (oberster Dachabschluss) maßgebend.
- 1.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
1.3.1 Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
- 1.4 **Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)**  
1.4.1 **Öffentliche Grünfläche, Lärmschutzwall:**  
Die Grünfläche dient der hohenmäßigen Angleichung des Geländes und der Errichtung eines Lärmschutzwalls. Die vorhandenen Vegetationsbestände sind unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht zu erhalten und der freien Entwicklung zu überlassen.

- 1.4.2 **Öffentliche Grünfläche - Grünverbinding:**  
Die Grünfläche dient der Strukturierung des Ortsrandes sowie zur Unterbringung eines Fließgewässers III. Ordnung. Entlang des Grabens sind strauchartige und krautartige Vegetationsbestände zu erhalten bzw. nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen neu zu entwickeln und unter Beachtung der Funktionsfähigkeit der freien Entwicklung zu überlassen.  
Für die Entwicklung von artenreichem Grünland ist die ehemalige Ackerfläche im Frühjahr einzubeben und mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für eine artenreiche Grattatrasse einzusäen. Die Flächen sind als zweischürige Wiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen, ein Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**  
1.5.1 **Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.)** sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungen erfordern.  
1.5.2 **Der im Vorfeld der Errichtung baulicher Anlagen abgetragene Oberboden** ist nach Schichten getrennt vor Ort zu lagern und für die Freiflächengestaltung wieder einzubringen bzw. auf umliegende landwirtschaftlichen Flächen einzubringen. Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.
- 1.6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)**  
1.6.1 Für Baumaßnahmen innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schallschutz von Außenwohnbereichen und Schlafräumen gilt:  
a) Außenwohnbereiche und Freisitzflächen (einschl. Balkone in Obergeschossen) sind an dem Ahlbacher Weg abgewandten Gebäudefassaden zu errichten oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. Verglasungen, Brüstungen u.dgl. mit mind. 1,20 Höhe oder in Form von Wintergärten) zu errichten. Diese Maßnahmen sind nicht erforderlich, wenn der Beurteilungspegel tags von L=62 dB(A) unterschritten wird.  
b) die Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume betragen 35 dB(A), für Schlafräume 40 dB(A),  
c) Schlafräume sind an den vom Ahlbacher Weg abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.  
Die Nachweise zum erforderlichen Schallschutz sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- 1.7 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)**  
1.7.1 Je angelegene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund anderer Vorschriften (z.B. Stellplatzsatzung) anzupflanzende Bäume sind anrechenbar.  
1.7.2 Pro Planzeichen ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum (im Westen des Plangebiets) bzw. ein regionaltypischer Wildobstbaum (im Osten des Plangebiets) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- II.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
II.1.1 Für Dacheindeckungen sind ausschließlich Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot), sowie Gründächer zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. glasierte Dachziegel/Dachpfannen, glänzende Kupferbleche usw.) ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung und sind ausdrücklich zulässig.
- II.2 **Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)**  
II.2.1 Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigung und die Anlage oder flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine usw.) sind unzulässig. Ausgenommen sind Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.  
II.2.2 Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mind. ¼ einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte regionale Obstsorten zu verwenden  
II.2.3 Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Hinweise:**
- Denkmalschutz:**  
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisbauhauressen anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- Verwertung von Niederschlagswasser:**  
Gemäß § 37 Abs. 4 WHG soll insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Wasserschutzgebiet:**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Tiefbrunnen III Obertiefenbach. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten.
- Stellplatzsatzung:**  
Die Satzung der Stadt Runkel über Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) vom 21.08.2013 ist hinsichtlich der erforderlichen Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze, deren Größe, Beschaffenheit und Lage zu beachten.



**Stadt Runkel, Stadtteil Dehm**  
Bebauungsplan "Bei den Bäumen"

Planverfasser:  
KuBuS planung  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar  
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

Maßstab:  
1 : 1000

Planstand:  
Entwurf

Format:  
755 / 960 mm

Plandatum:  
28.07.2022

Projektnummer:  
2.81-65594-01

H/B = 755 / 960 (0,72mm)  
Allplan 2018