

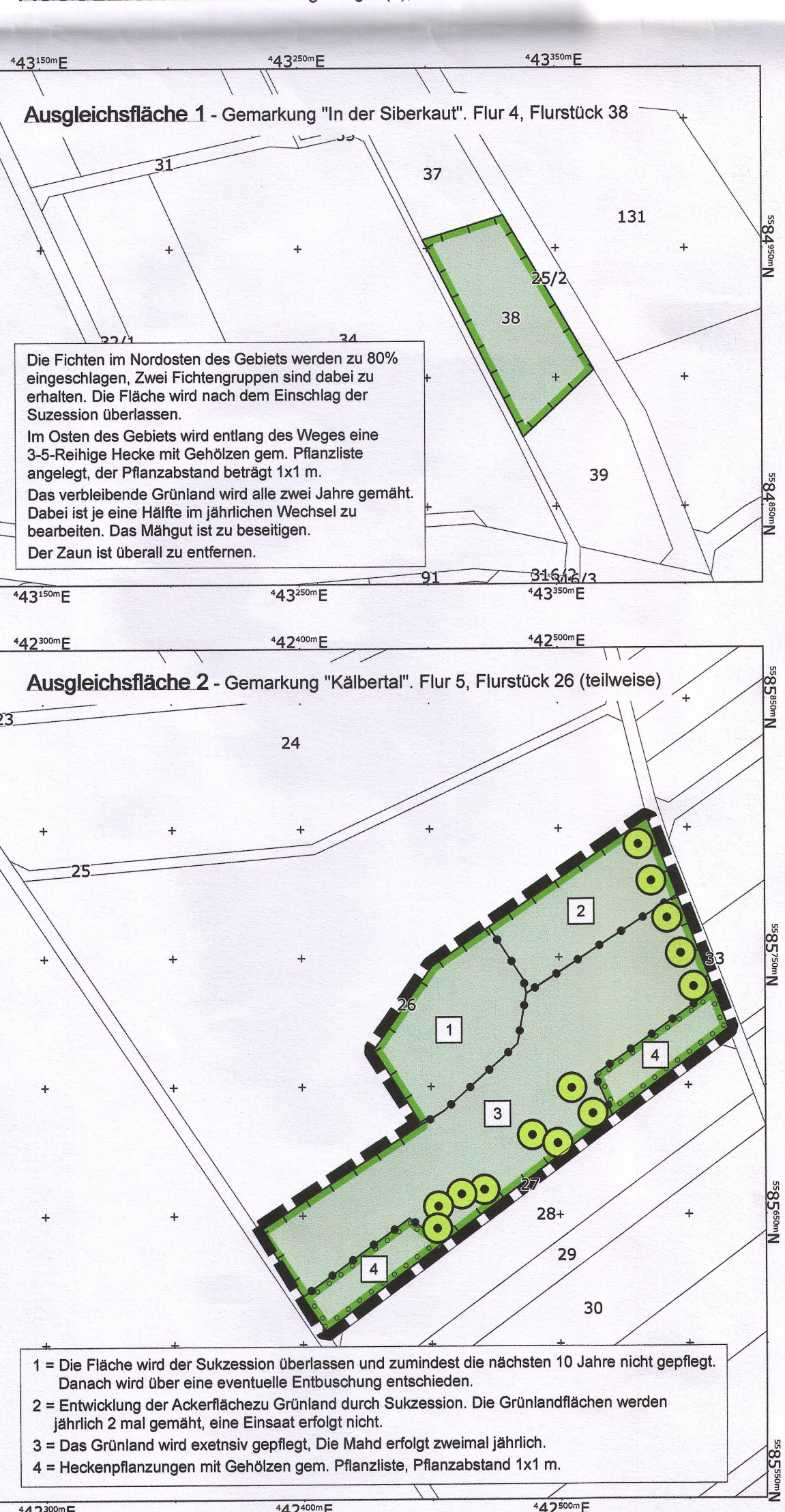
**1. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und ZEICHENERKLÄRUNG**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)
- z.B. II Maximale Zahl der Vollgeschosse
- z.B. TH 0,0 Maximale Traufhöhe in Metern
- z.B. FH 10,0 Maximale Firsthöhe in Metern
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - o Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)
- (V) Öffentliche Verkehrsfläche
  - (V) Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche verkehrsbenutzt
  - (V) Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
  - (P) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- (O) Öffentliche Grünfläche
  - (O) Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
  - (P) Private Grünfläche - Je Baugrundstück ist auf den privaten Grünflächen die Errichtung einer Gartenhütte bis zu 30m<sup>2</sup> Rauminhalt zulässig.
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
- (U) Umgrenzung von Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - (U) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 und § 9 (6) BauGB)
  - (O) Erhalt vorhandener Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - (A) Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Maßnahmen
1. Pflege von hochstämmigen Obstbäumen zur Herstellung einer Streuobstwiese. Extensive Pflege der Fläche unter den Bäumen als Grünfläche, d.h. das Gras wird jährlich einmal gemäht.
2. Pflanzung von 3 bzw. 5m breiten Hecken: Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Hartnagel, Weißdorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Schlehe, Stieleiche, Hundsrose, Winterlinde. Im ehemaligen Steinbruch im Südosten des Plangebietes ist der Schuppen und der Urnat zu beseitigen. Die Steinbereiche des ehemaligen Steinbruchs werden entbuscht und offen gehalten.
3. Die Wiesenflächen im Südosten werden jährlich maximal zweimal gemäht. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen.
4. Die Wiesenbrachen im Südwesten sind der Sukzession zu überlassen.
- 1.7 Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- 1.8 Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- Flächenversiegelung: Wege, Zufahrten, Pflanz-Spielplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig, wahlweise mit Schotterterrassen, Rasenkammersteinen oder Betonpflaster mit 4cm breiter Fuge zu befestigen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung soll das Dachflächenwasser nicht über die Regenrinne in den Kanal abgeleitet werden, sondern auf den Grundstücken zunächst zum Teil versickern. Sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt und ein Flurabstand von 1,5 m zum höchsten, natürlichen Grundwasserspiegel nicht unterschritten wird, kann das Dachflächenwasser über die belebte Bodenzone z.B. einer Mulden- bzw. Mulden-Rigolenversickerung zugeführt und versickert werden. Ein Teil des Wassers kann auch in Regenentwässerung zum Gießen aufgelangen werden. Oberflächenwasser von Zufahrten und Hauseingängen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in die angrenzenden Grünflächen einzuleiten.
- Grünordnung: Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil von Koniferen darf maximal 10% des Großgrüns betragen. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei großkronige einheimische Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. An Heckenbäumen und Gehäusen ist eine horizontale Begrünung vorzunehmen, soweit hierdurch nicht die Nutzung von Tür- und Fensteröffnungen behindert wird. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, wie z.B. Herbizide oder Insektizide, sowie die Verwendung von Bodenverbesserungsmitteln ist unzulässig. Auf öffentlichen Grünflächen darf Wasser dem Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Gehölzen kein Einleiten oder Anpflanzen von Gräsern oder Stauden erfolgen.
- Zuordnungsfestsetzung: Die Ausgleichsflächen werden wie folgt zugeordnet: Den Flächen für die Erschließung werden die externen Ausgleichsflächen 1 und 2 mit Ausnahme der Heckenpflanzung in Ausgleichsfläche 1 zugeordnet. Den Baugrundstücken werden alle Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets sowie die Heckenpflanzung in der externen Ausgleichsfläche 1 zugeordnet. Der naturschutzfachliche Ausgleich gemäß § 1a BauGB für die eingriffrelevanten Festsetzungen der 4. Änderung erfolgen über die Öko-Konto der Stadt Runkel. Insgesamt sind 7.854 Wertpunkte auszugleichen. Hierunter entfallen 4.734 Wertpunkte dem Flurstück 354 in Flur 4 für die Festsetzung des Spielplatzes zugeordnet. Weiteres 3.120 Wertpunkte werden den Flurstücken 353, 354, 357 bis 363 sowie 365 bis 371 in Flur 4 für die Zulässigkeit von Gartenhütten im privaten Grünstreifen zugeordnet.

**2. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. HBO**

- Dachdeckung: Die Dachdeckung hat in dunkelgrauen, rotbraunen, dunkelbraunen, dunkelrotten oder anthrazitfarbenen Tönen zu erfolgen.
- Dachform: Geeignetes Dach mit 22° bis 45° Neigung, reines Pultdach unzulässig. Für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für begrünte Dächer können als Ausnahme Flachdächer zugelassen werden.
- Einfriedigung: Einfriedigungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleintiergruppen sind, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30cm Breite. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- Erdaushub: Der Erdaushub ist soweit möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden.
- Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gem. HBO sind zu beachten und einzuhalten.

**AUSGLEICHSFLÄCHEN gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB Maßstab 1:2.000**



**3. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

- Straßenbegrenzungslinie
- Bauverbotszone (15m) entlang der K 464

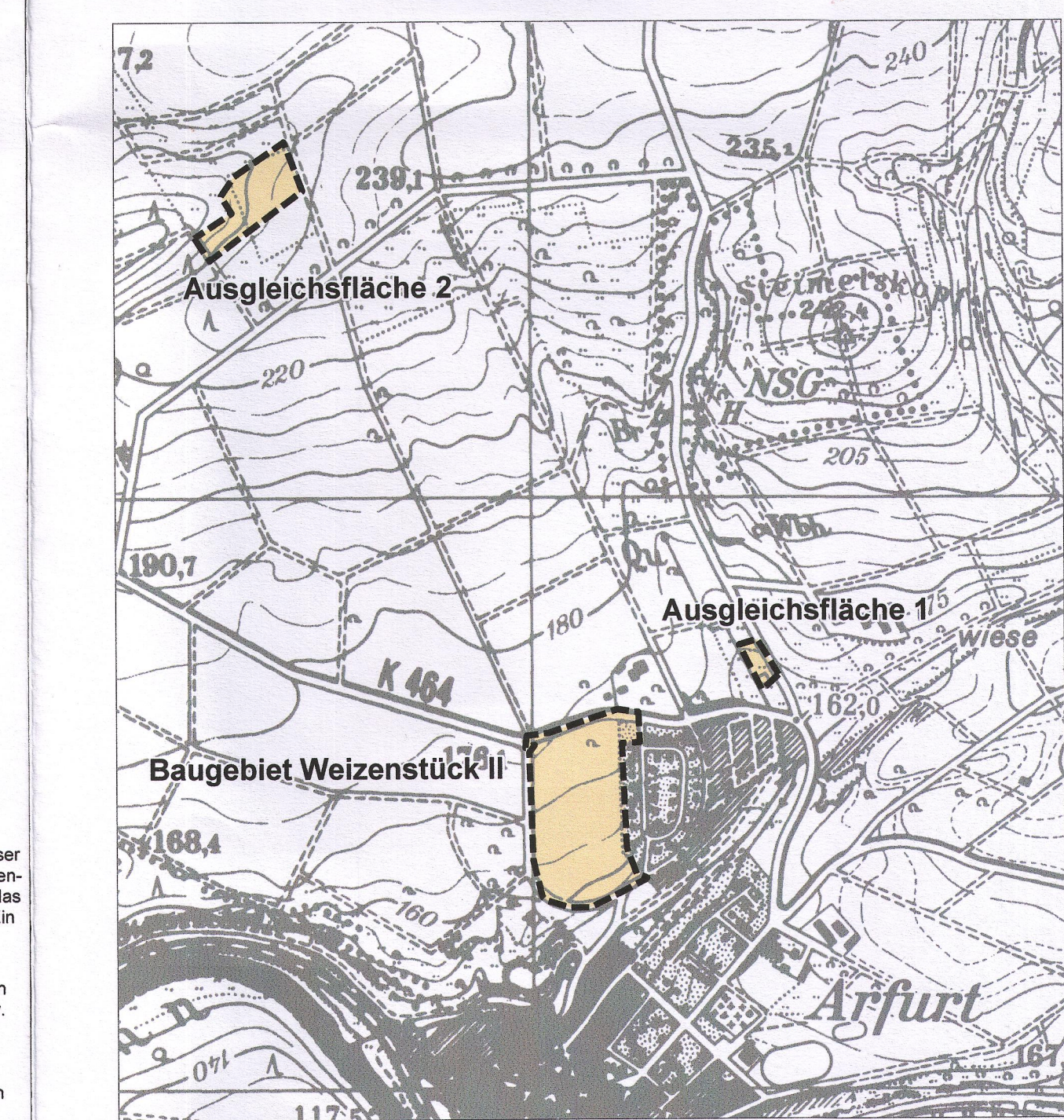
**4. HINWEISE**

- 4.1 Bergbau  
Das Bergamt weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von erforschten Bergwerkfeldern überdeckt wird. In einem dieser Felder sind anfangs des letzten Jh. bergbauliche Untertagearbeiten in Schächten durchgeführt worden. Die Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Abbaus zu achten. Gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 4.2 Verkehr  
Entlang der K 464 gilt gemäß § 23 HStzG eine Bauverbotszone in einem Abstand von 20m vom Fahrband. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden.
- 4.3 Versorgungsleitungen  
Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.
- 4.4 Gegenstand der 4. Änderung  
Gegenstand der 4. Änderung sind:  
- Neuordnung der Verkehrsflächen am Ende der Linnbachstrasse für den Bau eines Wendekreises.  
- Zulassung von Gartenhütten in den privaten Grünflächen.  
- Festsetzung eines Spielplatzes.  
- Einbeziehung der Strassenparzelle der K464 als planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Fußweges.  
- Zuordnung von 4 kleinen Verkehrsflächen zu den privaten Grünflächen.  
- Neufassung der Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedigungen.  
Alle übrigen Festsetzungen entsprechen der Satzung "Auf dem großen Weizenstück II" - 3. Änderung und bleiben somit unverändert.

**5. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- 5.1 Rechtsgrundlagen für die neuen und geänderten Festsetzungen der 4. Änderung
- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - Planzuchtverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
  - Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).
- 5.2 Rechtsgrundlagen für die übrigen Festsetzungen
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001.
  - Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - Planzuchtverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.
  - Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, rechtskräftig am 01.06.1994.

**Übersichtskarte 1 : 10.000**



**Verfahrensvermerk (Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB)**

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 23.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2012 in der Nassauischen Neuen Presse und am 13.10.2012 im Nassauer Tagblatt örtlich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen. Stattdessen wurde gemäß § 13a (3) BauGB der Öffentlichkeit auf der öffentlichen Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses bis zum 26.10.2012 Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 29.10.2012 bis 30.11.2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 29.10.2012 bis 30.11.2012 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Februar 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. (3) BauGB in der Zeit vom 06.05.2013 bis 24.05.2013 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Runkel hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Februar 2013 als Satzung beschlossen.

Runkel, den **12. 0. NOV. 2013**

Bürgermeister **Jude (Bender)** Bürgermeister

Runkel, den **12. 0. NOV. 2013**

Bürgermeister **Jude (Bender)** Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **05. NOV. 2013** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Runkel, den **12. 5. NOV. 2013**

Bürgermeister **Jude (Bender)** Bürgermeister

**Bauleitplanung der Stadt Runkel  
Bebauungsplan  
"Auf dem großen Weizenstück II" - 4. Änderung  
im Stadtteil Arfurt**

**AUSFERTIGUNG**

Planfassung: Februar 2013	Datum: 13.11.2013
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasmann/A. Zettl	Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand 04/2011

**Planungsbüro Zettl**  
Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel.: 0641 4910-349  
Fax.: 0641 4910-359  
Email: info@planungsbuero-zettl.de  
Internet: www.planungsbuero-zettl.de