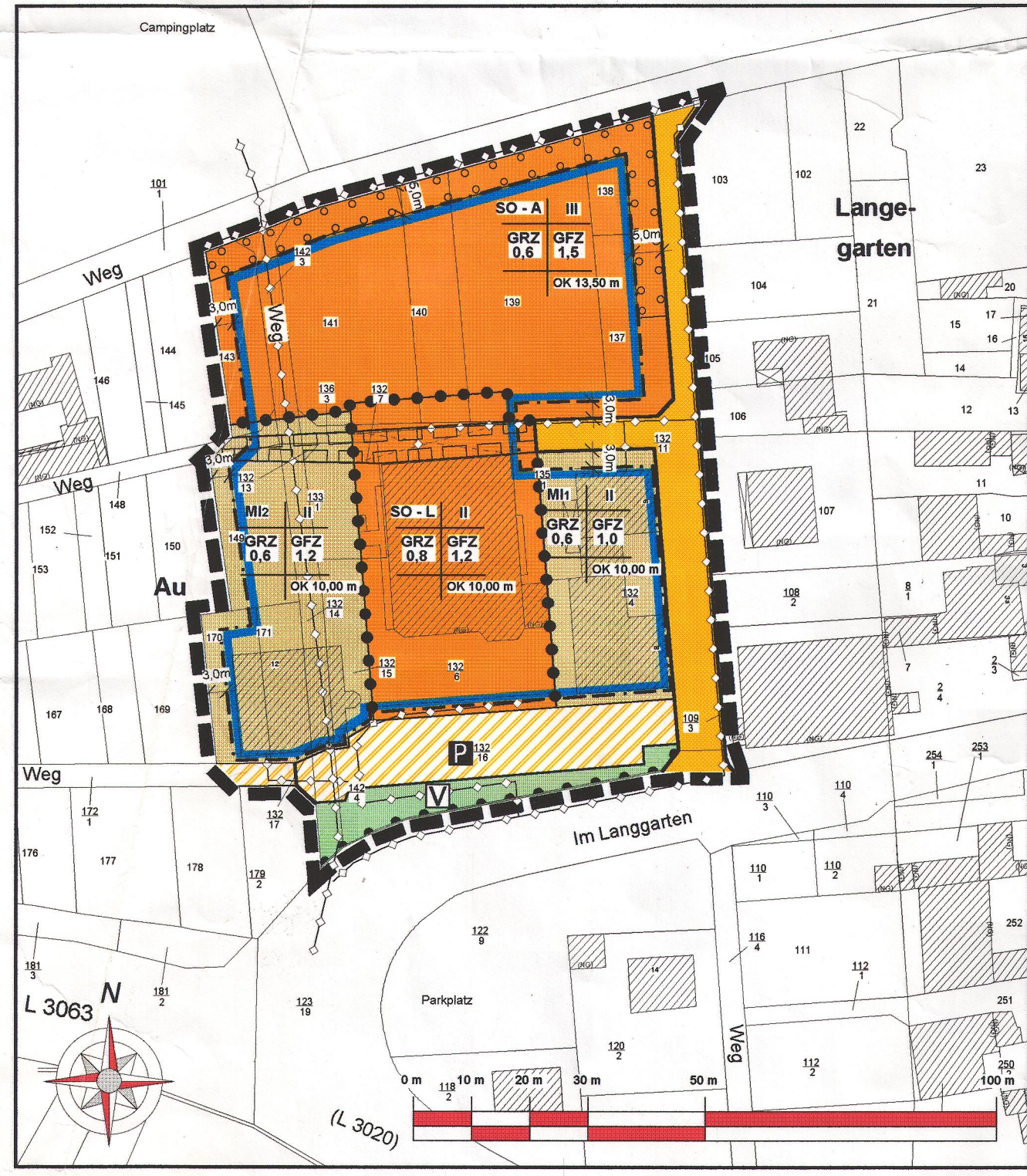




Stadt Runkel Kernstadt

Bebauungsplan "Im Langgarten, 1. Änderung



Ausschnitt TK 25 (unmaßstäblich)



Legende für Katastergrundlagen:

Legend for cadastral foundations including symbols for public buildings, house numbers, roads, and land use types like 'Wiese' and 'Garten'.

Planzeichen (Zoning Symbols) table detailing symbols for building types (SO-A, SO-L, MI), lot area (GRZ, GFZ), height (OK), and other planning parameters.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997), die Bauordnungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.1998).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 (4) und § 20 (3) BauNVO
1.1.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind...
1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO
1.2.1 Im Mischgebiet (MI1 und MI2) sind nicht zulässig:
1.2.3 Das Sondergebiet "Altenwohn- und -pflegeheim" (SO - A) dient der Unterbringung von Altenwohnungen und Altenpflege...

1.3.2 In den mit SO-A bezeichneten Flächen darf die Gebäudehöhe max. 13,50 m betragen, gemessen vom mittleren Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand...

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:
1.4.1 Neu herzustellende Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen...

1.4.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen sowie mindestens 60% aller Gehölzpflanzungen sind mit einheimischen Arten vorzunehmen.

1.4.3 Mindestens 80% der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen) eingenommenen Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche mit mindestens 30% Gehölzflächenanteil anzulegen.

1.4.4 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit herzustellen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu verwerten bzw. zu versickern.

1.4.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune).

1.4.6 Neu zu errichtende Pkw-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro angefangene fünf Parkstände zu bepflanzen.

1.4.7 Zur Einbindung der geplanten Baukörper sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hochstämmige Laubbäume in Abständen von 8 - 12 m zu pflanzen.

1.4.8 Im SO-A und MI2 sind geeignete Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen aus der beispielhaften Pflanzliste zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen:
1.4.9 Im SO-A sind 60 lfm Trockenmauer an geeigneter Stelle (vorrangig entlang der nördlichen Parzellengrenze) standsicher aufzuschichten.

1.4.10 Die Baumallee am linken Lahnufer ist auf Höhe der Altstadt Runkel durch Neupflanzungen von 11 großkronigen heimischen Laubbäumen der Hartholzaua (hochstämmige, große Pflanzklassen) - ausnahmsweise auch Kastanien - zu ergänzen und zu unterhalten.

1.5 Gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB - Zuordnung

1.5.1 Den aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwartenden Eingriffen durch Bebauung und Versiegelung, werden die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig zugeordnet.

1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1.6.1 Flächen für ein Geh- und Fahrrecht zum Anschluß des Altenwohn- und Pflegeheims sowie der, beidseitig der Wegeparzelle 148, Flur 1, liegenden Gartengrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen.

1.6.2 Das Geh- und Fahrrecht bezieht sich auf erdgleiches Höhnenniveau. Bei Überbauung der Fläche ist eine Durchfahrtsbreite von mindestens 2,50 m zu gewährleisten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO u. § 9 (4) BAUGB

2.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

2.2 Verkleidungen mit glasierten 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.

2.3 In den mit SO-A, MI1 und MI2 bezeichneten Bereichen sind zur Gliederung der Gebäude die Außenfassaden nach einer Länge von jeweils maximal 20 m vertikal zu unterteilen; als Gliederungselemente zulässig sind Fenster- und Türöffnungen, Unterbrechungen der Gebäudefront durch Einschnitte/ Auskragungen im Grundriss oder Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste).

2.4 In den mit SO-A, MI1 und MI2 bezeichneten Flächen sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude und Garagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

3.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.2 Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastenzentrum des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.3 Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorher abzustimmen. Bepflanzungen des Straßenkörpers sind dem Straßenbausträger vorbehalten bzw. sind nur in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg (Freihalten der Sichtfelder) zu Lasten der Kommune durchzuführen.

3.4 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.5 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.), besonders in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalföhne benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Obstgehölze historisch regionaltypischer Sorten als Hochstämme

- Äpfel: Bismarckapfel, Bittenfelder Sämling, Blenheim, Bohnapfel, Brauner Matapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Freiherr v. Berlepsch, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Glöster, Haugapfel, Hertenapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Muskatretnette, Oldenburger, Ontario, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Schafsnase, Schneepapfel, Schöne aus Nordhausen, Schöner von Booskop, Winterrambour, Winterzironenapfel, Walnüsse: Waterhazy II, Quitten: verschiedene Sorten (Apfel- und Birnenquitten)

4.2 Bäume:

- Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus robur, Salix fragilis, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Tilia cordata, Tilia platyphyllo, Ulmus glabra, Berghahorn, Spitzahorn, Schwarzerle, Birke, Haibuche, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Bruchweide, Mehlbeere, Eberesche, Speierling, Winterlinde, Sommerlinde, Bergulme

4.3 Sträucher

- Acer campestre, Amelanchier ovalis, Berberis vulgaris, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Mespilus germanica, Rosa canina, Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Rubus spec., Sambucus nigra, Viburnum opulus, Feldahorn, Felsenbime, Gemeiner Sauerdorn, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Echte Mispel, Zweigförmiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schwarze Mispel, Hundrose, Kreuzdorn, Faulbaum, Brombeere, Himbeere, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Clematis vitalba, Hedera helix, Humulus lupulus, Lonicera caprifolium, Parthenocissus quinquefolia, Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen, Waldrebe, Efeu, Hopfen, Jelängerjelierber, Selbstkletternder Wein

VERFAHRENSVERMERKE

1. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 07.02.2000 bis zum 11.02.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 05.02.2000.

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 21.02.2000 bis einschließlich 21.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 12.02.2000.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2000 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 21.02.2000 bis einschließlich 21.03.2000 aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form wurde gem. § 10 BauGB am 03.05.2000 von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

Runkel, den 06.12.00



6. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form wurde der Satzungsbekanntmachung am 05.09.2000 (NNP) und am 06.09.2000 (NTP) ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Runkel, den 06.12.00



Stadt Runkel Kernstadt

Bebauungsplan "Im Langgarten, 1. Änderung"

Administrative table with fields for Plan number (09/00), bearb.: Hausmann, gezm.: Schweinfest, gepr.: Hausmann, Date: Lang_bpl.mc8, Plangröße: 0,5 qm, and contact information for Groß & Hausmann (Umweltplanung und Städtebau).