

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO-A** Sondergebiet - Altenwohn- und -pflegeheim (§ 11 BauNVO)
- SO-L** Sondergebiet - Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

- OK Oberkante des Gebäudes

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrün

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume (anpflanzen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze der räumlichen Teil-Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)

Katastergrundlagen:

- Öffentliches Gebäude
- Hausnummer Wohngebäude
- Durchfahrtes Nebengebäude
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl. 12 Bezeichnung der Flur
- Flurstücknummer
- Wiese
- Garten

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch das Zweite ÄndG vom 28.09.2005).

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, einschließlich der ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO

1.2.1 Im Mischgebiet (MI-3) sind nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.2 Das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO - L) dient der Unterbringung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit erweitertem Sortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 qm.

1.2.3 Das Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“ (SO - A) dient der Unterbringung von Altenwohnungen und Altenpflege-, bzw. -therapieeinrichtungen.

1.2.3.1 Im Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“ sind darüber hinaus zulässig: Schank- und Speiseeinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 I.V.m. § 18 BauNVO

1.3.1 In den mit SO-L und MI1+2 bezeichneten Flächen darf die Gebäudehöhe max. 10,00 m betragen, gemessen vom mittleren Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes.

1.3.2 In den mit SO-A und MI3 bezeichneten Flächen darf die Gebäudehöhe max. 13,50 m betragen, gemessen vom mittleren Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes.

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, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.4.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen sowie mindestens 60% aller Gehölzpflanzungen sind mit einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

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. Je 100 qm Freifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubb Baum zu pflanzen.

1.4.4 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit herzustellen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu verwerten bzw. zu versickern. Ein Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem ist zulässig. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

1.4.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.

1.4.6 Neu zu errichtende Pkw-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubb Baum pro angefangene fünf Parkplätze zu bepflanzen. Diese Stellplatzflächen sind entlang der nicht von Gebäuden begrenzten Seiten mit Gehölzen als Sichtschutz zu bepflanzen (Sträucher gem. beigefügter Pflanzliste, 80-100 cm Höhe).

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+3 sind geeignete Gebäudewandflächen mit Kletterpflanzen aus der beispielhaften Pflanzliste zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen:

1.4.9 Im SO-A sind 60 l/m Trockenmauer an geeigneten Stellen standsicher aufzuschichten.

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

1.4.11 Das im zweiten Teilgebungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Flurstück 13 (Flur 35, Gemarkung Dehm) ist aus der intensiven Ackernutzung zu nehmen und durch eine initiale Einsaat einer naturschutzgerechten Extensiv-Saadmischung in eine extensive Auengrünlandnutzung umzuwandeln.

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 unter 1.4.9 und 1.4.10 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig zugeordnet.

1.5.2 Den aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans planerisch vorbereiteten Eingriffen durch Bebauung und Versiegelung wird die unter 1.4.11 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme mit einem Anteil von **11,105 Biotopwertpunkten (BWP)** zugeordnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO u. § 9 (4) BAUGB

2.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schauländer 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 und MI1-3 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 Fassadenbegrenzung mit Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste).

2.4 In den mit SO-A und MI1-3 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 ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische 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. Im Falle von Baumpflanzungen ist das „Merblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.

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

3.5 Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn, grenzt jedoch an dieses an. Es wird aber darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des Plangebietes bei auftretenden größeren Hochwasserereignissen vergleichbar dem HHW 1984 eingestaut wird.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Obstgehölze historisch regionaltypischer Sorten als Hochstämmige:

Äpfel: Bismarkapfel Blütenleider Sämling Blenheimer Bohnapfel Brauner Matzapfel Bretischer Danziger Kantapfel Freiherr v. Berlepsch Gelber Edelapfel Gelber Richard Gloster Haugapfel Herrnkapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Muskatretnette Oldenburger Ontario Orissas Renette Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterrambour Roter Boskop Rote Sternretnette Schafsnase Schneepapfel Schöne aus Nordhausen Schöner von Boskop Winterrambour Winterzitroneapfel	Birnen: Alexander Lukas Clapps Liebling Graue Jagdbirne Grüne Jagdbirne Gellersbutterbirne Gute Graue Gute Luise Nordhäuser Winterforelle Oberösterreichische Weinbirne Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne
Südkirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche Dönnsens Gelbe Frühe Rote Mecklenheimer Große Prinzessin Große Schwarze Knorpelkirsche Heddlings Schmalde Schwarze Schneiders Späte Knorpel Schneiders Frühe Vogelkirsche, dunkel Vogelkirsche, hell	Sauerkirschen: Bühlers Frühzweitsche Ortenauer Hauszweitsche Wangenheims Frühzweitsche
Zwetschgen: Bühlers Frühzweitsche Ortenauer Hauszweitsche Wangenheims Frühzweitsche	Walnüsse: Esterhazy II

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

4.3 **Sträucher:**
Acer campestre
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Eucnium europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Rosa canina
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rubus spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.4 **Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung:**
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Spälerobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

4.5 **Bäume:**
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Schwarzerle
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Bruchweide
- Mehlbeere
- Eberesche
- Spierlilie
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Bergulme

4.6 **Sträucher:**
- Feldahorn
- Felsenbirne
- Gemeiner Sauerdorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigspitziger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Hackenbirsche
- Echte Mispel
- Hundrose
- Kreuzdorn
- Faulbaum
- Brombeere, Himbeere
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

4.7 **Bäume:**
- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jellingerteller
- Selbstkletternder Wein
- Spälerobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Runkel hat in ihrer Sitzung am **31.01.2007** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Im Langgarten" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **17.08.2007 (NNP)** und am **18.08.2007 (NTB)**.

2. **BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT**
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **27.08.2007 bis einschließlich 10.09.2007**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **17.08.2007 (NNP)** und am **18.08.2007 (NTB)**.

3. **BETEILIGUNG DER BERTÜHRTEN BEHÖRDEN**
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **21.08.2007** bis **13. Abs. 2 Nr. 3 BauGB** zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **27.08.2007 bis einschließlich 10.09.2007** aufgefordert.

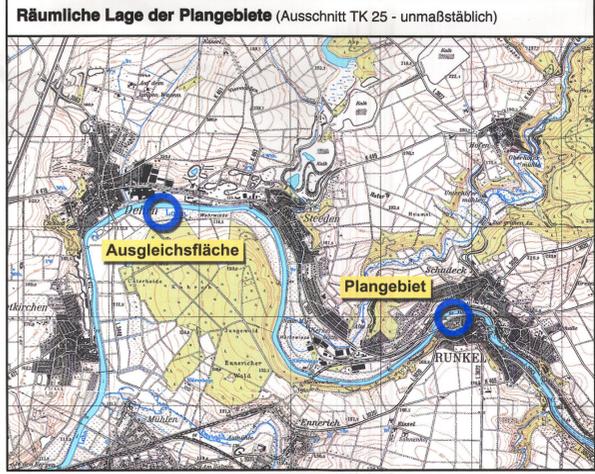
4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am **27.02.2008** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen. Der Satzungsgründung wurde zugestimmt.

Stadt Runkel, den **04. MAR. 2008**

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Stadt Runkel, den **17. APR. 2008**

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



Stadt Runkel Kernstadt

Bebauungsplan "Im Langgarten, 2. Änderung"

Planungsstand: 02/2008 **Exemplar des Satzungsbeschlusses**

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. **gez.:** Chr. Schweinfest **gepr.:** M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: Langg2Aend_BPL.wrx **Plangröße:** 0,7 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Maßstab 1 : 1.000

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
Tel.: 06428/92076 • Fax: 06428/92077
http://www.grooshausmann.de
info@grooshausmann.de