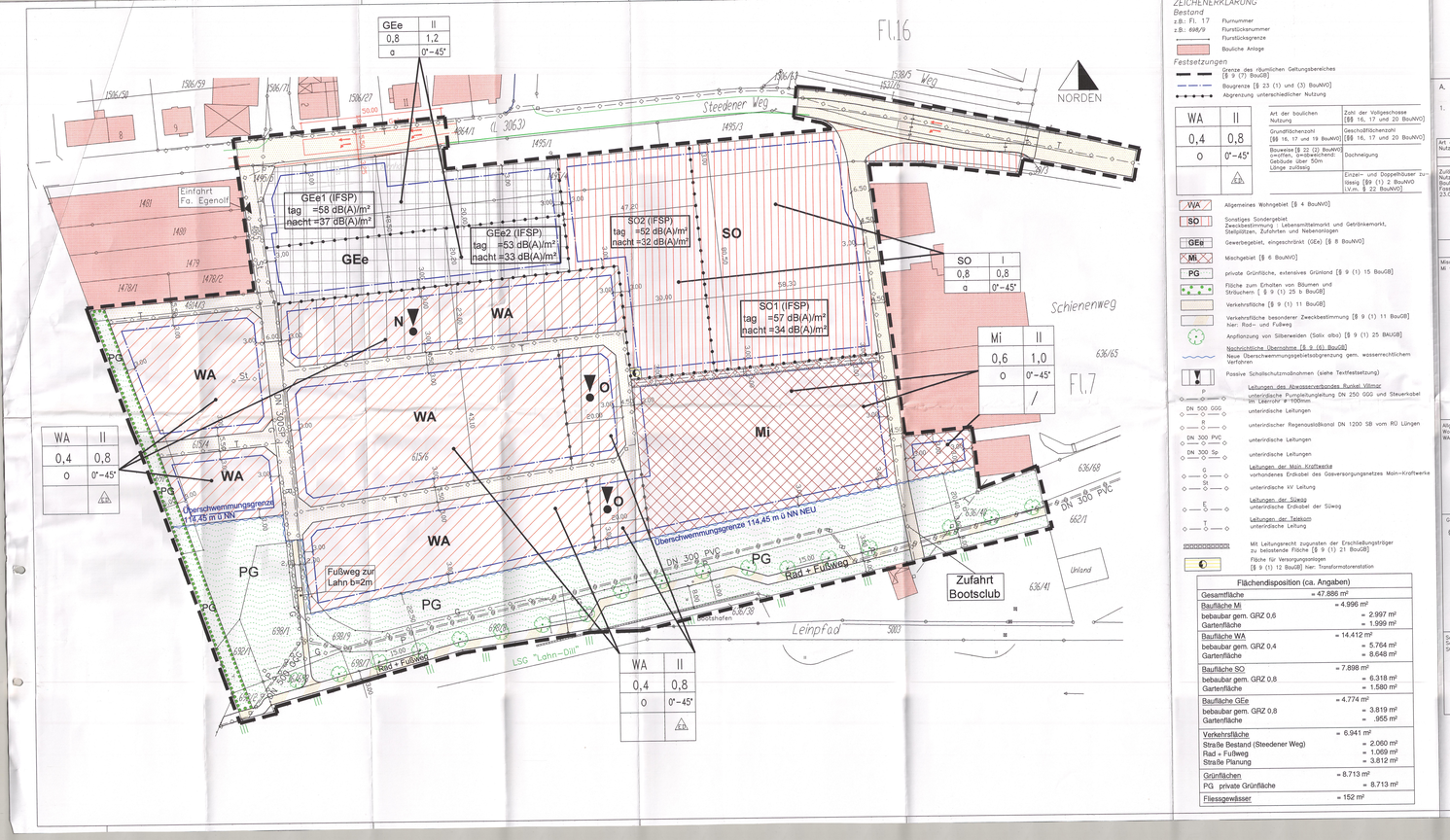

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 17 Flurnummer

z.B.: 698/9 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA	II
0,4	0,8
o	0°-45°

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Dachneigung

Gebäude über 50m Länge zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen

GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) (§ 8 BauNVO)

Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

PG private Grünfläche, extensives Grünland (§ 9 (1) 15 BauGB)

Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB) hier: Rad- und Fußweg

Anpflanzung von Silberweiden (Salix alba) (§ 9 (1) 25 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
Neue Überschwemmungsgebietsabgrenzung gem. wasserrechtlichem Verfahren

Passive Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzung)

Leitungen des Abwasserverbandes Runkel- Villmar
unterirdische Pumpleitungsführung DN 250 GGG und Steuerkabel bis Leerrohr Ø 100mm

unterirdische Leitungen

unterirdischer Regenwasserkanal DN 1200 SB vom RÜ Längen

unterirdische Leitungen

unterirdische Leitungen

Leitungen der Main Kraftwerke
vorhandenes Erdkabel des Gasversorgungsnetzes Main–Kraftwerke

unterirdische kV Leitung

Leitungen der Süwag
unterirdisches Erdkabel der Süwag

Leitungen der Telekom
unterirdische Leitung

Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB) hier: Informationsrestriktion

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 47.886 m²
Baufläche Mi	= 4.996 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 2.997 m²
Gartenfläche	= 1.999 m²
Baufläche WA	= 14.412 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 5.764 m²
Gartenfläche	= 8.648 m²
Baufläche SO	= 7.898 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 6.318 m²
Gartenfläche	= 1.580 m²
Baufläche GEe	= 4.774 m²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 3.819 m²
Gartenfläche	= 955 m²
Verkehrsfläche	= 6.941 m²
Straße Bestand (Steedener Weg)	= 2.060 m²
Rad + Fußweg	= 1.069 m²
Straße Planung	= 3.812 m²
Grünflächen	= 8.713 m²
PG private Grünfläche	= 8.713 m²
Fliessgewässer	= 152 m²

1. Bebauungsplanänderung der Stadt Runkel

MIT INTGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stadtteil Dehrn

Für das Gebiet "Regina"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			
	§ 19	§ 20		§ 20
Zulässige Nutzungen gemäß Baugebiet in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise (§ 9 (1) 2 (4) BauGB i.V.m. BauNVO
	GRZ	GFZ	z	
Mischgebiet MI § 6 BauNVO	0,6	1,0	II	o (offen)
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offen)
Gewerbegebiet GEe § 8 BauNVO	0,8	1,2	II	o (abweichende Bauweise) Gebäude über 50m Länge sind zulässig.
Sonstiges Sondergebiet SO § 11 BauNVO	0,8	0,8	I	o (abweichende Bauweise) Gebäude über 50m Länge sind zulässig.

Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen

Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen:
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
B. Vergnügungsstätten
die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.
Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlosserein, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Karosserie- und Lackierereien und Stückgutlagerplätze im Mischgebiet ausgeschlossen. Unzulässig sind Verkaufsflächen mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die unmittelbar im Zusammenhang mit einem produzierenden Handwerksbetrieb stehen und die verkaufsflächen räumlich funktional mit der Produkterzeugung im Zusammenhang steht. Weiterhin sind Apotheken zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe) sind insgesamt ausgeschlossen.
Bauschlosserein,Maschinenbauwerkstätten Schreinereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stückgutlagerplätze sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Wohnungen werden vollständig ausgeschlossen. Des Weiteren sind Vergnügungs- Aufschlitt- und Bordellbetriebsstätten sowie für Bordellbetriebsstätten ähnliche Betriebsarten und Betriebsleiter.
Die sonstigen gemäß § 8 (3) und Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt nicht zulässig.
Die Errichtung von Anlagen zugunsten der Gewerbebetriebe ist nur für die Selbstverwaltung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeiten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Produktionsfläche nicht übersteigt. Die übrigen Verkaufsflächen sind unzulässig.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und zusätzlich ein Getränkemarkt mit max. 500m² Verkaufsfläche. Wohnungen werden vollständig ausgeschlossen. Des betrifft auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze,im GE Und SO auch Lagerflächen, Verladeeinrichtungen etc. sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25a und b und 20 BauGB

Private Grünfläche
Gemäß § 9 (1) 15 BauGB wird eine private Grünfläche festgesetzt.
Für die privaten Grünflächen werden nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 9 (1) 25 BauGB getroffen:

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft, wie u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen, Ablagern von Stoffen und sonstige Beeinträchtigungen, der Vegetationsschicht sind generell nicht zulässig.

Auf dem 5m breiten Streifen mit Gehölzanpflanzungsfestsetzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher am Rande der angrenzenden Gewerbeparzelle zu erhalten und auf der Fläche Entwicklungsgarantien zu gewährleisten.

Jegliche versiegelungen und bauliche Anlagen (Hütten, Zäune etc.) sind unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

1. Baufarm

1. Dachneigung: 0° - 45°

C. Immissionsschutz

1. Flächenbezogene Schalleistungspegel

Im Gewerbegebiet werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für GEe-Flächen und SO-Flächen mit Vorweis auf § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO aus Gründen des Schallimmissionsschutzes festgesetzt.

Auswelsung der Emissionskontingente L_{EK}, Tag und Nacht

Teilfläche	L_{EK}, tags in dB(A)	L_{EK}, nachts in dB(A)
GEe–1	58	37
GEe–2	53	33
SO–1	57	34
SO–2	52	32

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der voranstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK}, nach DN 45691 (E) weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00) einhalten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben, dem eine Teilfläche zuzuordnen ist, ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsrechnung zum Zeitpunkt der Genehmigung ermittelte Immissionsanteil L_V, der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die Bedingung erfüllt.

$$L_V + L_{RK} = \Delta L_i$$

Die Differenz ΔL_i zwischen dem Emissionskontingente L_{EK} und dem immissionskontingent L_{IK} einer Teilfläche am Immissionsort ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu berechnen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Berechnungsverfahren sinngemäß auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrerer Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, ist eine Summation der den Immissionskontingente oder dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen vorzunehmen.

Die betriebsbezogenen zulässigenEmissionsleistung und der hieraus resultierende immissionsrichtwertanteil für die zu schützende Bebauung kann anhand der nachfolgenden Beispiele berechnet werden.
In der jeweiligen Gewerbegebietsfläche bzw. Sondergebietsfläche sind an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerbeflächen bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, dass der zur Verfügung stehende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschritten wird. Der korrespondierende immissionsrichtwertanteil nicht überschritten wird.

Berechnung der für das Grundstück zur Verfügung stehenden Emissionsleistung.

Beispiel 1:

Für das gesamte Grundstück gilt nur ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP).

Fläche des zu erwerbenden Gewerbegrundstückes 2.500 m².

IFSP Nachtzeit für das Grundstück LWA' = 45 dB(A)/m².

Emissionsleistung für das Grundstück

LWA = 10 lg 100,1 x LWA' + Grundstückgröße
LWA = 10 lg 100,1 x 45 dB(A)/m² X 2.500 m² = 79 dB(A)

Beispiel 2:

Zusammengesetzte Grundstücksgrößen mit mehreren flächenbezogenen Schallschutzpegeln, Fläche des zu erwerbenden Grundstückes 2.500m²

Teilfläche 1: 1.250 m², IFSP L_{WA}' = 45 dB(A)/m²
Teilfläche 2: 1.250 m², IFSP L_{WA}' = 50 dB(A)/m²

Emissionsleistung für das Gesamtgrundstück

$LWA = 10 \lg z\,10^{0,1 \times LWA'} \times m^2 + 10^{0,1 \times LWA'} \times m^2$

$LWA = 10 \lg z\,10^{0,1 \times 45} \times 1.250 \times 10^{0,1 \times 50} \times 1.250 = 82$ dB(A)

Die Emittlung des für die Betriebsbesonderung zur Verfügung stehenden immissionsrichtwertanteiles in Höhe der zu schützenden Bebauung errechnet sich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes wie folgt:

$La = 10 \times \log (2 \times \pi \times s/s0^{2}/r) \text{ in dB}$

wobei

s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in m
s0 = Bezugsabstand 1 m.

Für eine Entfernung von 85 m zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Wohnnutzung errechnet sich das Abstandsmaß zu

$La = 10 \times \lg (2 \times \pi \times 852/12)$

$La = 46{,}6$ dB

Der für das Betriebsgrundstück in Richtung schutzbedürftiger Wohnung zur Verfügung stehende immissionsrichtwertanteil beträgt dann:
IRWAntel = Gesamtschallleistung für das Grundstück – Entfernungsbedingte Pegelabnahme =
IRWAntel = LWA – La in dB
IRWAntel= 79 dB(A) – 46,6 dB(A) = 32,4 dB(A)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)	21.11.2007
2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 BauGB)	10.12.2007 bis 18.01.2008
3. Beteiligung der berührten Behörden (§ 13 BauGB)	10.12.2007 bis 10.01.2008
4. Wertung der Anregungen	27.02.2008
5. Satzungsbeschluss zur 1. Änderung gem. (§ 10 (1) BauGB)	27.04.2008

Für das Verfahren
Der Magistrat der Stadt Runkel

Runkel, den 17. 6. 2008

Bender
–Bürgermeister–

6. Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Bebauungsplanänderung und inkraftreten (§ 10 (3) BauGB)
Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 06.03.2008 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht und mit Vollendung der Bekanntmachung am 07.03.2008 rechtskräftig.
Der Magistrat der Stadt Runkel

Runkel, den 17. 6. 2008

Bender
–Bürgermeister–

SLE–CONSULT
Dipl.–Ing. Egon Köhler

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf–Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434–900400

Projekt:	
1. Bebauungsplanänderung für den Bereich Gelände "Regina" OT Dehrn	
Planbezeichnung:	Maßstab: 1:500
Bebauungsplan	Plan Nr.: –
	Zeichnet: B.Z.
Planungsstand:	Datum:
Rechtsplan	März 2008
Planungsträger:	Planung:

P:\Plan\Projekte\Runkel\Dehrn\B–Plan Regina\B–plan\1. B–planänderung\Rechtsplan