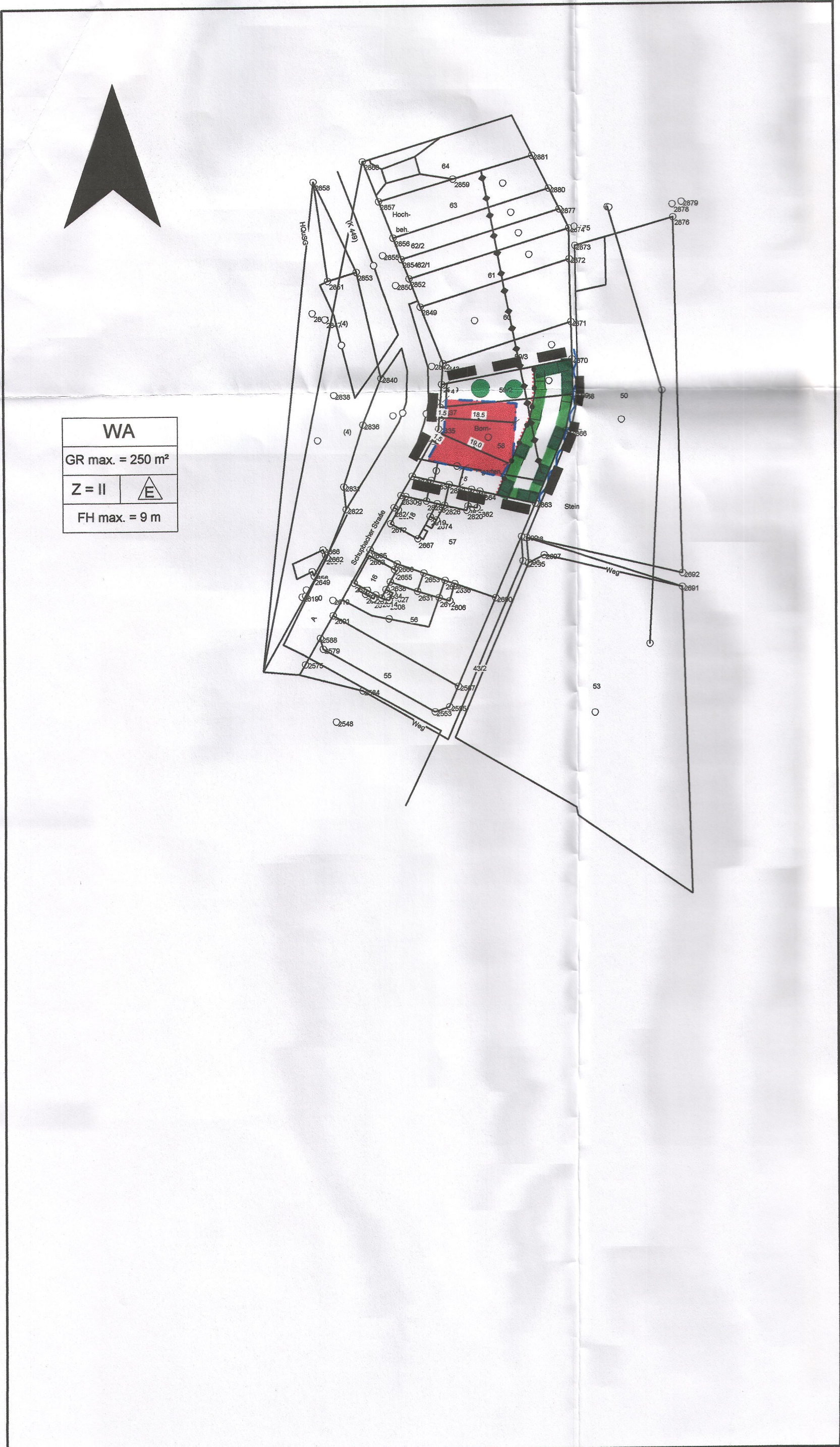


Stadt Runkel, Stadtteil Eschenau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Borngarten"



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1997 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb Zeichnerische Festsetzungen, sonstige Planzeichen

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet
- GR max** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
maximal zulässige Grundfläche
- Z** Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
- FH max** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Firthöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Baugrenze
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Kennzeichnungen und Planzeichen
Uferbereich (§ 68 (2) HWG)
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

IIc Kennzeichnungen

- 20 kV-Freileitung
- Graben

III Textliche Festsetzungen

IIIa Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**
 1.1 Die maximal zulässige Grundfläche von 250 m² beinhaltet die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Terrassen und Zuwegungen.
 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 250 m² darf durch die Grundflächen der aufgeführten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:**
 2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24 % oder Drainagepflaster).
 2.2 Maßnahmen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 a) Die Rasenflächen und Böschungsbereiche sind extensiv zu bewirtschaften (2-malige Mahd/Jahr Ende Juni und Anfang September, das Mähgut ist abzutransportieren).
 b) Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens drei Hochstammobstbäumen bewährter Sorten oder drei einheimischen standortgerechten Laubbäumen.
 a) Unmittelbar am Bachlauf alle 10 m Anpflanzung eines Erlenheisters (2x verpflanzt).
- 2.3 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 BauGB:
 Pro Planzeichen ist ein standortgerechter, einheimischer Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

IIIb Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 (4) BauGB) i.V.m. § 87 HBO:

- § 1: **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (gem. § 87 (1) Nr. 1 HBO)**
 1. Bei Dacheindeckungen sind ausschließlich nicht lasierte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, grau) zulässig. Ausdrücklich unzulässig sind blaue und grüne Farben, zementfarbene Materialien, großmaßstäbige gewellte Faserzementplatten und Dachpappe.
 2. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 45°. Bei untergeordneten Bauteilen (Gauben, Zwerchhäuser) sind auch größere Neigungen zulässig. Garagen und PKW-Stellplätze (Carpools) dürfen mit geringeren Dachneigungen errichtet werden, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
 3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87 (1) Nr. 3 HBO):**
 Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke auszubilden. Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Holzzäunen oder Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke können zugelassen werden, sofern ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung eingehalten ist. Mauersockel sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind zum Schutz vor Verbiß die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland). Einfriedungen sind nur außerhalb des Uferbereiches zulässig.
- § 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (gem. § 87 (1) 1 Nr. 5 HBO):**
 1. Bei der Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
 2. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
 3. Die Fassaden untergeordneter Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- § 4: **Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87 (2) Nr. 3 HBO):**
 Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- § 5: **Verwendung von Erdaushub (gem. § 87 (2) Nr. 4 HBO):**
 Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6 (9) HBO, nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) S. 1 HBO bleibt unberührt.

IV. Kennzeichnung Uferbereich

Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 10 m (...) landseits der Böschungsoberkante (§ 68 (2) HWG)
 Gem. § 70 (2) HWG sind im Uferbereich insbesondere verboten:
 • Die Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen.
 • Das Aufbringen, Lagern von wassergefährdenden Stoffen.
 • Das Beseitigen und Anlegen von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht der Gewässerunterhaltung, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

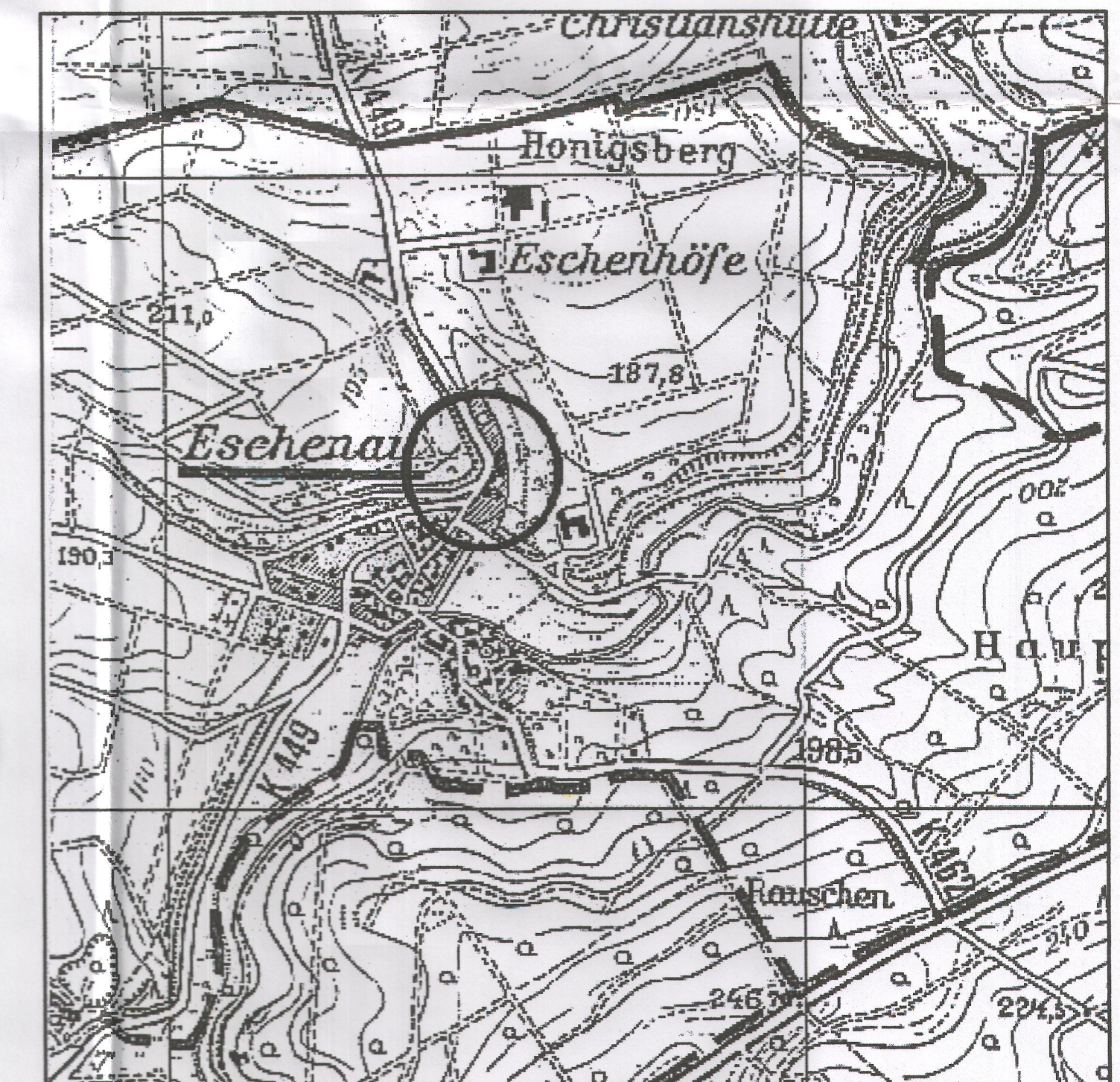
V. Hinweis

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB	27.10.1999
2. Ortsübliche Bekanntmachung	04.11.1999
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3 (2) BauGB	27.10.1999
4. Ortsübliche Bekanntmachung der ersten Offenlage	04.11.1999
5. Erste Entwurfs-offenlage	vom 15.11.1999 bis 15.12.1999
6. Zweiter Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3 (3) BauGB	29.03.2000
7. Ortsübliche Bekanntmachung der zweiten Offenlage	01.04.2000
8. Zweite Entwurfs-offenlage	vom 10.04.2000 bis 28.04.2000
9. Satzungsbeschuß	31.05.2000
10. Inkrafttreten, Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Runkel, den 02.07.2000
 002 '00 21



Stadt Runkel, Stadtteil Eschenau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Borngarten“

- Satzung -

Datum: 03/2000	Überarbeitet: 05/2000
Bearbeiter: A. Richter	C. Müller
digit. Bearb.: I. Wißner	in: PolyGIS 7.6
geprüft:	
Plangröße (in cm): 87 x 53	Maßstab: 1 : 1000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGMueller@aol.com