

**PLANZEICHEN**

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

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

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

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

- OK Oberkante des Gebäudes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze der räumlichen Teil-Geltungsbereiche (TG 1 + TG 2) der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

**Hinweis:** Im Rahmen dieser 3. Änderung wird lediglich die textliche Festsetzung Ziff. 1.4 zur „abweichenden Bauweise“ für den Teilbereich 2 klarstellend ergänzt. Alle übrigen, nachfolgend aufgeführten Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.4.1 In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

**Unveränderte Festsetzungen (bleiben rechtskräftig):**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 8 i.V.m. § 1 (4) BauNVO

1.1.1 Die Einrichtung von Verkaufsstellen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind als nicht innenstadtrelevante Warengruppen der Baustoffhandel, der Landmaschinenhandel und der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.

**1.2 Gem. § 8 i.V.m. § 18 BauNVO**

1.2.1 Im Gewerbegebiet ist eine Gebäudehöhe von max. 11 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

1.2.2 Überschreitungen um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter) können zugelassen werden.

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

1.3.1 Im Mischgebiet ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 20 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Diese Festsetzung schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

1.3.2 Mindestens 80% der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen) eingenommenen Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche mit mindestens 30% Gehölzflächenanteil anzulegen (Pflanzabstände: großkronige Bäume: 10 - 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 - 8 m, Sträucher: 1 - 2 m). Je 100 qm Freifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

1.3.3 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro angefangene fünf Stellplätze zu bepflanzen.

1.3.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.5 Neu herzustellende Stellplätze, Hofflächen, Fußwege usw. sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, weiffiges Pflaster), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

**2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**

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

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

2.3 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, Abt. Staatliches Umweltamt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

2.4 Gemäß § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden.

2.5 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

2.6 In der Bauverbotszone (gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz - HStGr) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Entlang der gesamten „freien Strecke“ der L 3020 ist darüber hinaus die Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStGr zu beachten.

2.7 In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

2.8 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH schriftlich anzuzeigen.

2.9 Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsmissionen können gegenüber dem Land Hessen als Bausträger der L 3020 und der L 3448 und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung nicht geltend gemacht werden.

2.10 Nördlich des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkflug, usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Insbesondere in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Der Pflanzabstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

**3. BEISPIELHAFT PFLANZLISTE**

- 3.1 Großkronige Bäume:
- Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
  - Fagus sylvatica* - Rotbuche
  - Quercus robur* - Stiel-Eiche
  - Tilia cordata* - Winter-Linde

- 3.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:
- Betula pendula* - Birke
  - Carpinus betulus* - Hainbuche
  - Prunus avium* - Vogelkirsche
  - Salix caprea* - Salweide
  - Sorbus aria* - Mehlsbeerbaum
  - Sorbus aucuparia* - Eberesche

- 3.3 Sträucher:
- Ainus frangula* - Faulbaum
  - Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdorn
  - Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana* - Hasel
  - Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
  - Crataegus oxyacantha* - Zingriffeliger Weißdorn
  - Eucrymus europaeus* - Pfaffenhütchen
  - Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
  - Mespilus germanica* - Echte Mispel
  - Prunus padus* - Traubenkirsche
  - Prunus spinosa* - Schlehe, Schwarzdorn
  - Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
  - Rosa canina* - Hundrose
  - Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
  - Sambucus racemosa* - Traubenholunder
  - Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball
  - (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Runkel hat in ihrer Sitzung am 19.03.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 22.07.2014 (NTB & NNP).

**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 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 22.07.2014 (NTB & NNP).

**3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2014 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014 aufgefordert.

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am 12.11.2014 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wurde zugestimmt.

Stadt Runkel, den 19. Nov. 2014

*Studer*  
(Bender)  
Bürgermeister  
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

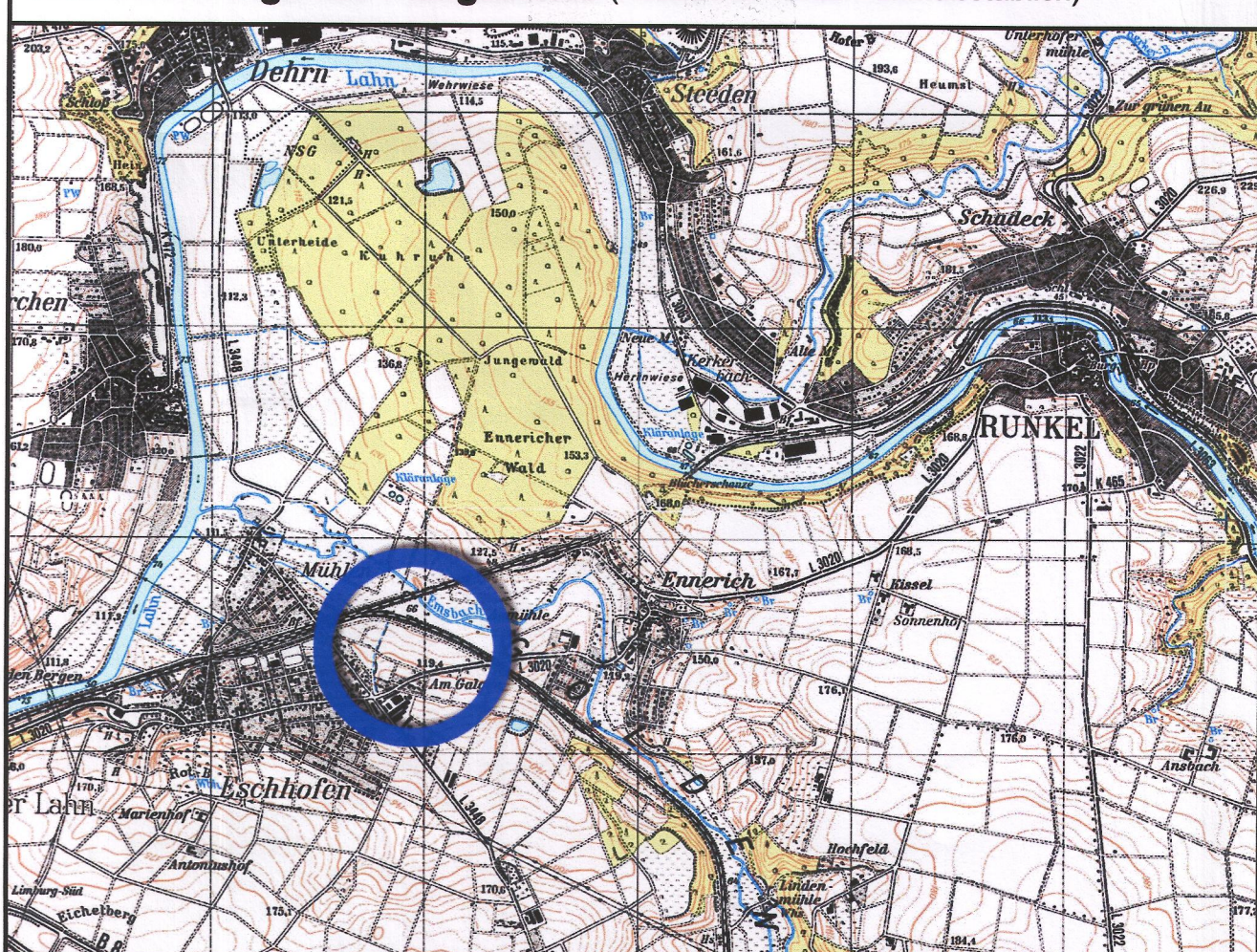
**5. INKRAFTTRETEN**

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 28.11.2014 (NTB & NNP) ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Stadt Runkel, den 28. Nov. 2014

*Studer*  
(Bender)  
Bürgermeister  
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

**Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)**



**Bebauungsplan "Großmannswiese, Vor dem Holz, Hammerberg, 3. Änderung"**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 11/2014 Exemplar des Satzungsbeschlusses

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

Datei: Grossmann3Aend\_BPL.vwx Plangröße: 0,7 qm

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35098 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92071 \* FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen