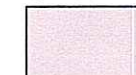


1. Zeichnerische Festsetzungen




1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

 überbaubar
 nicht überbaubar




1.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

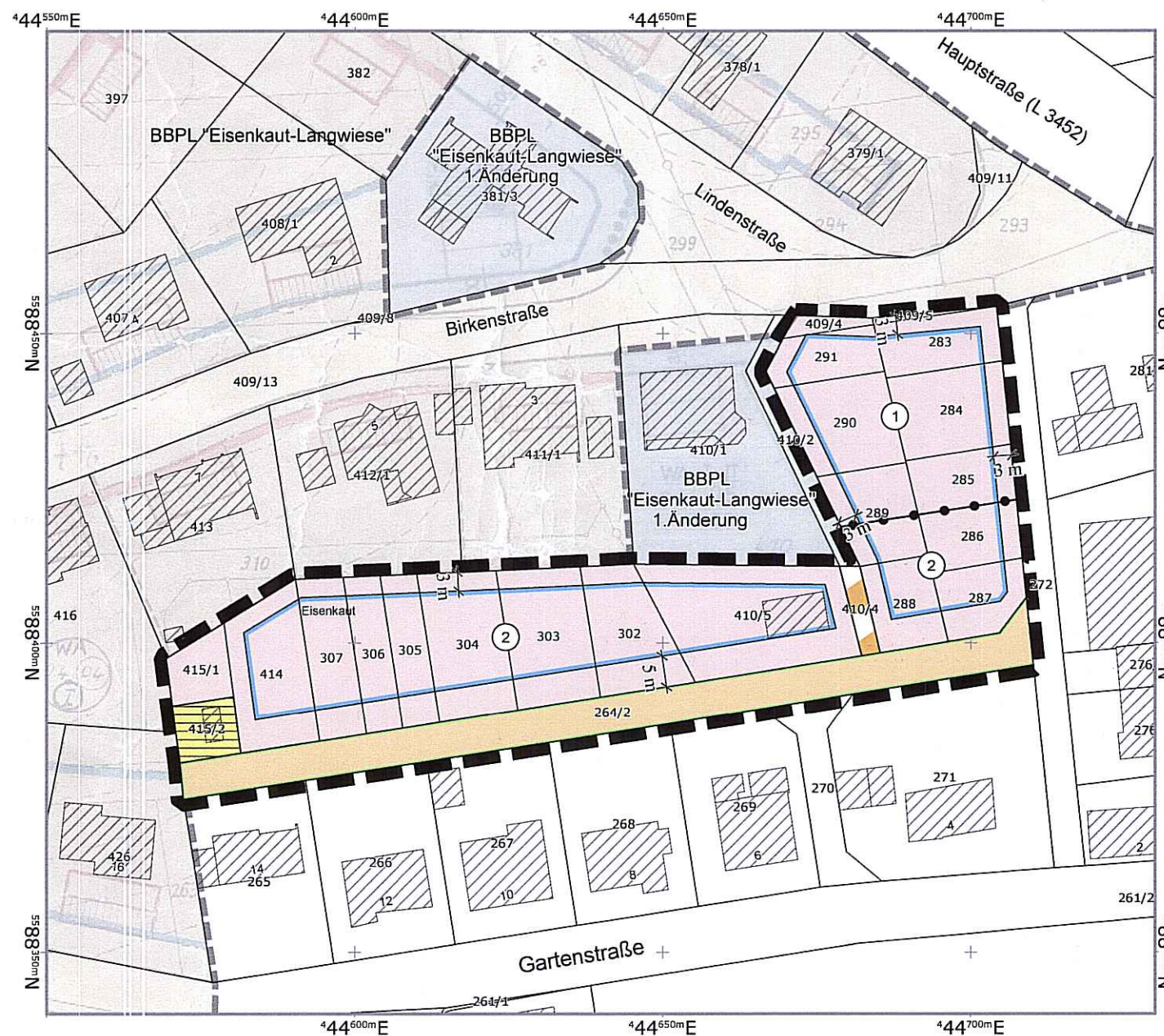
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
 Straßenbegrenzungslinie

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

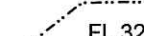

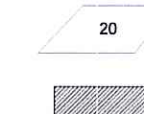
 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

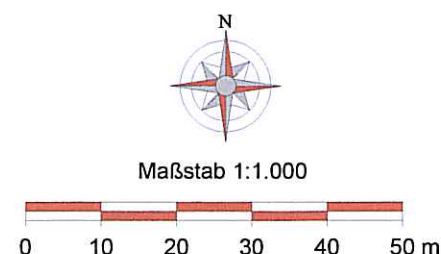
1.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Kennzeichnung der Teilbereiche



Daten der Liegenschaftskarte

 Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Gebäude

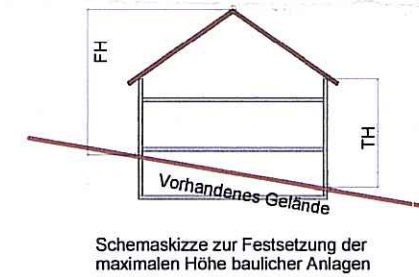


2. Textliche Festsetzungen

Für die als WA festgesetzten Bauflächen:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Teilbereich 1: 1
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Teilbereich 2: 11
Maximale Traufhöhe (TH): 6,2 m
Maximale Firsthöhe (FH): 7,5 m
Zulässige Dachformen: Sattel-, Walms- und Flachdächer
Zulässige Dachneigung: bis 45°

Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe (TH) ist der tiefste Punkt des natürlichen Geländes, welcher vom Gebäude angeschnitten wird.



Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des natürlichen Geländes, welcher vom Gebäude angeschnitten wird.

Bauweise: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit den erforderlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen gemäß HBO. In abweichender, offener Bauweise beträgt die zulässige Gebäudelänge in Teilbereich 2 maximal 14,0 m.

Für die Dacheindeckung ist nur hartes Material zulässig. Zulässige Farbtöne: Dunkelgrau, Dunkelbraun, Anthrazit.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, im Sinne von § 23 (5) BauNVO zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3. Hinweise

3.1 Erdarbeiten

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg zu melden.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

3.3 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone IIIa des mit Verordnung vom 12.03.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (veröffentlicht im StAnz. 21/1990, S. 954) für den Stollen "Grube Georg-Joseph" des Wasserverbandes Georg-Joseph. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.5 Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten oder Bepflanzungen in der Nähe vorhandener unterirdischer Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Bestimmungen und die erforderlichen Schutzabstände zu beachten. Über diese sowie die genaue Lage der Leitungen gibt das zuständige Versorgungsunternehmen Auskunft.

3.6 Natur- und Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzugehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Übersichtskarte 1 : 25.000



4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

5. Verfahrensvermerk (Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25. Oktober 2017 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. April 2018 in der Nassauischen Neuen Presse und am 21. April 2018 im Nassauer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2018 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 07. Mai 2018 bis 15. Juni 2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung März 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 07. Mai 2018 bis 15. Juni 2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Runkel hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.10.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom August 2018 als Satzung beschlossen.


Bürgermeister (Bender)
Bürgermeister

23. Nov. 2018
Runkel, den



6. Ausgefertigt


Bürgermeister (Bender)
Bürgermeister

23. Nov. 2018
Runkel, den



Der Satzungsbeschluss wurde am 27. Nov. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.


Bürgermeister (Bender)
Bürgermeister

28. Nov. 2018
Runkel, den



Bauleitplanung der Stadt Runkel Bebauungsplan "Eisenkaut-Langwiese" - 2. Änderung im Stadtteil Wirbelau



Ausfertigung

Planfassung: August 2018	Datum: 29.10.2018
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasmus/A. Zettl	Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Planungsbüro Zettl

Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik