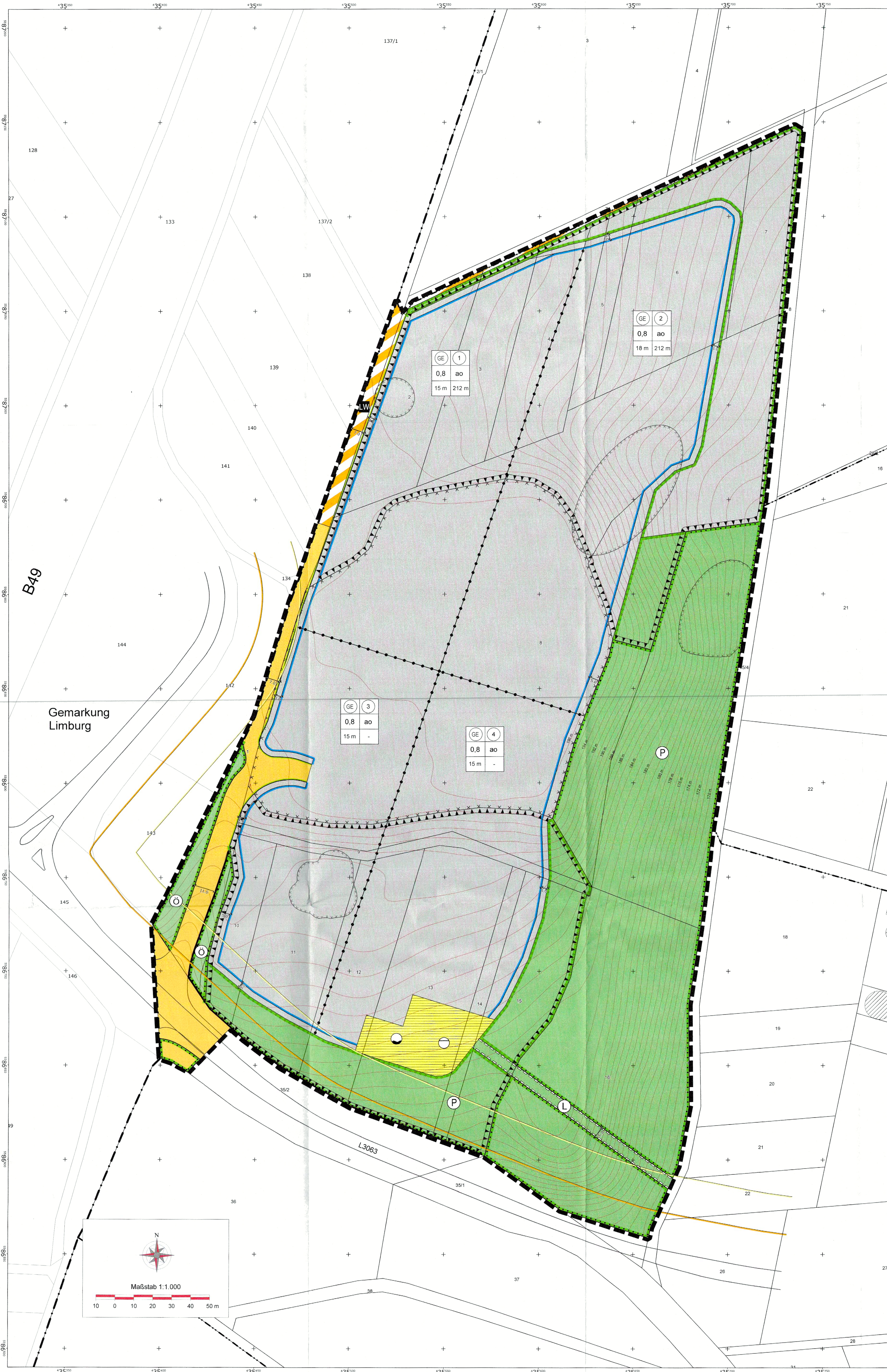


1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

(GE) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (mit Nummerierung der Teilgebiete)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ – Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze

FH, FHa – FH = Maximale Höhe der Firstlinie über dem maßgeblichen Bezugspunkt; FHa = Maximale Höhe der Firstlinie über NN

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nr. Teilgebiet
GRZ	Bauweise
FH	FHa

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

ao – Abweichende offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.

überbaubar / nicht überbaubar – Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

LW – Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Fläche für Versorgungsanlagen: Regenrückhaltung und Hochbehälter

1.6 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

(P) Private Grünfläche - Eingrünung

(Ö) Öffentliche Grünfläche - Eingrünung

(L) Öffentliche Grünfläche - Leitungstrasse

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Flächen dienen der Anlage einer arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Bäume:		Sträucher:	
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)	Corylus avellana	(Hasel)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Fraxinus exselsior	(Gemeine Esche)	Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Malus communis	(Wildapfel)	Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Pirus communis	(Wildbirne)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Prunus padus	(Traubenkirsche)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)	Rosa canina	(Hunds-Rose)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus aucuparia	(Gewöhnliche Eberesche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
		Viburnum lantana	(Gew. Schneeball)

Pflanzqualität: Heister aus weitem Stand, 2xv., m.B.; 125-150 – Pflanzqualität: Sträucher, 2xv., 60-100
Die Listen sind nicht abschließend. Andere nicht aufgeführte standortgerechte Arten sind ebenfalls zulässig.

Umgrenzung von Flächen mit Festsetzung der Erhaltung vorhandener Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 (1) Nr.17 und (6) BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr.21 und § 9 (6) BauGB)

Mit einem Leitungsrecht für einen Abwasserkanal, einen Regenwasserkanal und eine Wasserleitung zugunsten der Stadt Runkel oder des betreffenden Ver- oder Entsorgungsunternehmens zu belastende Fläche.

2. Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umging

Nach den Unterlagen der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen wurde innerhalb der gekennzeichneten Flächen Bergbau betrieben. Senkungen als Auswirkungen des historischen Bergbaus auf die Tageoberfläche können nicht ausgeschlossen werden. Vor Baumaßnahmen ist ein ingenieurgeologisches Gutachten zur Erkundung, Sondierung und Bewertung der bergbaulichen Situation unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung anzufertigen. Bei der Durchführung von Erdarbeiten oder anderen Baumaßnahmen ist auf Zeichen historischen Bergbaus zu achten. Weitere Informationen können der Begründung entnommen werden.

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Erläuterung unter 5.Hinweise, Punkt 5.1 Altlasten)

3. Nachrichtliche Darstellungen

Bauverbotszone (20m) gem. § 23 (1) HStrG entlang der L 3063

Baubeschränkungszone (40m) gem. § 23 (2) HStrG entlang der L 3063

Katastergrundlage

Flurstück mit Nr.

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze Limburg-Runkel

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung für die als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bauflächen:

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Auf Teilfläche GE 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

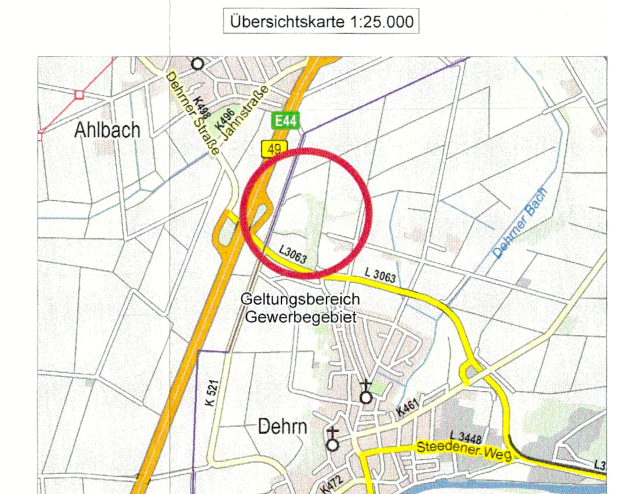
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (23) BauNVO ebenfalls zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

4.2.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen:

Die maximale Höhe der Firstlinie FH bezieht sich auf die Höhe über dem maßgeblichen Bezugspunkt gemäß 4.2.1. Die maximale Höhe der Fristlinie FHa bezieht auf die absolute Höhe über NN. Bei Pult- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.
Unabhängig von diesen Regelungen ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 30 m über dem maßgeblichen Bezugspunkt und maximal 227 m ü. NN zulässig.

Übersichtskarte 1:25.000



4. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

4.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

4.2.2 Höhenbezugspunkt:

In den Teilflächen GE 1 und GE 2 auf Grundstücken ohne Herstellung eines Planums: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche der von dem Gebäude überstandenen Fläche.
In den Teilflächen GE 1 und GE 2 auf Grundstücken mit Herstellung eines Planums: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist das niedrigste Niveau des von dem Gebäude überstandenen Planums.
In den Teilflächen GE 3 und GE 4: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte das dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Straßengrundstück. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils längere Straßenabschnitt maßgeblich.
Die definierten Bezugspunkte sind im übrigen generell die maßgebliche Mindesthöhe der Geländeoberfläche im Sinne § 2 (6) HBO, soweit die sich sonst ergebende natürliche Geländeoberfläche unter diesem Bezugspunkt liegt.

4.3 Bauweise:

Für alle Bauflächen mit einer abweichenden offenen Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO:
In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 150 m zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 19 Absatz 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche maßgebend, die hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie oder ersatzweise hinter der tatsächlichen der Straßengrenze der öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße liegt.

4.5 Verkehrsflächen:

Im Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen ist die Anlage von privaten Erschließungsstraßen bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² zulässig. Private Straßen müssen dem Anliegerverkehr zur Verfügung stehen. Nebenanlagen die dem Park- und Lieferverkehr nur eines Grundstückes dienen, sind keine privaten Erschließungsstraßen.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Zufahrten und Zuwegungen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Überdachte Stellplätze haben einen Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Die ausnahmsweise zulässigen der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.7 Böschungen und Stützmauern:

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

4.8 Immissionsschutz:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilgebiet	Emissionskontingent nachts
GE 1	ohne Kontingentierung
GE 2	55 dB(A)
GE 3	57 dB(A)
GE 4	52 dB(A)

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung der Immissionsaufpunkte IP 1 und IP 1a (Einwirkungsbereich Aussiedlerhöfe) sowie des IP 2 (Ortsrandlage Dehrn) gemäß des Schallgutachtens der GSA Ziegelmeyer GmbH (P 19040) vom 23.09.2019 erforderlich.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

4.9 Flächen für Aufschüttung:

Die Flächen zur Auffüllung dienen der Herstellung eines Planums für die bauliche Nutzung der Grundstücke. Die natürliche Geländeoberfläche darf im Bereich dieser Flächen bis zu einer Höhelage von 197 m über NN aufgefüllt werden .

4.10 Grundstücksfreiflächen und Flächenbefestigungen:

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Soweit wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegenstehen sind Flächenbefestigungen wasserdurchlässig herzustellen.

4.11 Pflanzbindungen:

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine ist zusammenhängende Gehölz- und Baumpflanzung anzulegen. Die Anpflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- Unter Anrechnung der vorgenannten Anpflanzungen sind auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfreifläche ein mittelbis großkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.

4.12 Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche - Leitungstrasse: Die Grünfläche dient der Unterbringung von Versorgungsleitungen. Sie ist nach Verlegung der erforderlichen Leitungen mit einer naturnahen Einsaat als Grünland anzulegen und zur Freihaltung von aufkommenden Gehölzen alle 2 Jahre zu mähen.

4.13 Artenschutz:

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes bestimmter Tierarten sind in der Gemarkung Dehrn vor Beginn der Bautätigkeiten im Plangebiet folgende Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:
- Feldlerche: jährliche Anlage von geeigneten Blühstreifen auf einer Fläche von 3.750 m² bestehender Ackerfläche, Mindestabstand zur Bebauung und Wald 100 m.
- Artengruppe Vögel: Anlage eines Biotopkomplexes aus Wiesen Hecken und extensiven Ackerflächen auf einer Fläche von ca. 7.000 m².
- Eidechse: Anlage eines geeigneten Steinriegelkomplexes und Freihaltung des Umfeldes auf Flurstück 21, Flur 13, Germarkung Dehrn und Umsiedeln der Tiere aus dem Plangebiet durch geeignetes Fachpersonal.

Sonstige Maßnahmen:
- Zur Einrichtung und Kontrolle der CEF Maßnahmen und vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine ökologische und eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.
- Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.
- Je entstehenden neuen Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
- Bei Glasflächen größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag, hier entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen.
- Die Außenbeleuchtung soll im öffentlichen Straßenraum und auf den GE-Grundstücken mit nach unten abstrahlenden LED- oder SE/ST-Lampen (Natriumdampfhochdrucklampen) ausgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass die Beleuchtung der Gehölzbestände im Osten und im Süden vermieden wird.

4.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB)

4.14.1 Dachgestaltung:
- Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 40°.
- Flachdächer können begrünt werden.
- Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

4.14.2 Fassaden:

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmen oder eingefärbtem, gerippten, geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig.

4.14.3 Werbeanlagen:

Zur Bewerbung der im Gewerbegebiet vertretenden Unternehmen ist ein zentraler bis zu 30m hoher Werbepylon zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 3,0 m² begrenzt. Fahnen sind als Werbeanlagen in gleichem Maße zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 49 durch Werbung ist auszuschließen.

4.15 Wasserrechtliche Satzung gem. 37 (4) HWG:

Entwässerungsanlagen: Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist einer dezentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken zuzuführen. Die Einleitung in den Regenwasserkanal darf nur gedrosselt erfolgen. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung, das notwendige Retentionsvolumen sowie die maximal zulässige Abflussmenge sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, im speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA A 117), nachzuweisen. Von der Herstellung einer dezentralen Regenrückhaltung kann abgesehen werden, wenn das notwendige Retentionsvolumen vollständig über eine zentrale Einrichtung zur Regenrückhaltung nachgewiesen werden kann.

5. Hinweise

5.1 Altlasten:

Bei der gekennzeichneten Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, handelt es sich um eine ehemalige Bauschuttdeponie, welche unter der Nummer **AFD-Nr. 533.013.020-000.004** in der Hessischen Altflächendatei (ALTIS) geführt wird. Zur Standorterkundung wurden Historische Recherchen vorgenommen, Sondierbohrungen ausgeführt sowie Grundwasser- und Bodenluftpegel errichtet und beprobt. Die Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben wurden hinsichtlich der relevanten umweltchemischen Parameter analysiert.
Zusätzlich wurden Gasabsaugversuche vorgenommen. Relevante Bodenbelastungen oder Belastungen des Grundwassers wurden nicht festgestellt. Allerdings wurden erhöhte Methanwerte in der Bodenluft festgestellt. Diese sind aber nicht so hoch, das eine dauerhafte Absauganlage im Falle einer Bebauung notwendig wird.
Passive Schutzsysteme sind jedoch zwingend einzuplanen. Dies umfasst u.a. die gasdichte Herstellung von Abwasserleitungen, die Herstellung von Gasfenstern und die gasdichte Ausführung von Bodenplatten. Näheres kann der Anlage 2 zur Begründung "Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse" entnommen werden.
Alle Maßnahmen auf der Altablagerung sind mit dem RP Gießen, Dezernat 41.4 abzustimmen, die Auflagen des RP Gießen sind zu beachten (Stellungnahme des RP Gießen vom 04. März 2020). Alle Eingriffe in den Boden sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.
Die Standsicherheit für die Bebauung der Auffüllung ist von einem Fachgutachter zu prüfen. Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass nicht alle Strecken verfüllt wurden. Der Einbruch einer Strecke kann sich auch auf die Tagesoberfläche auswirken. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen in diesem Bereich mit der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen Kontakt aufzunehmen.
Allgemein gilt für den gesamten Geltungsbereich: Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5.2 Erdarbeiten:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten solche Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
Bei Baumaßnahmen mit einer Massenbilanz > 3.000 m³ ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Die Baumaßnahmen sind mit dem Fachdienst Wasser-, Boden-, Immissionsschutz beim Landkreis Limburg-Weilburg abzustimmen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen. Hingewiesen wird auf folgende Informationsblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: "Boden mehr als Baugrund" und "Boden damit Ihr Garten funktioniert"

5.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst:

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Bedarf ist über den Objektschutz im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Hydranten sind in ausreichender Anzahl und Entfernung einzurichten. Der ausreichende Fließdruck ist zu gewährleisten.

5. Hinweise (Fortsetzung)

5.4 Bergbau:

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von sieben erloschenen Bergwerksfeldern, in denen zum Teil umfangreicher Bergbau umgegangen ist. Soweit die Altbergbausituation bekannt ist, ist sie als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es kann nicht ausgeschlossen, dass weitere bergbauliche Aktivitäten im Geltungssbereich stattgefunden haben, die nicht bekannt sind. Bei Baumaßnahmen ist deshalb auf Spuren von Bergbau zu achten. Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass nicht alle Strecken verfüllt wurden. Der Einbruch einer Strecke kann sich auch auf die Tagesoberfläche auswirken. Vor Baumaßnahmen ist ein ingenieurgeologisches Gutachten zur Erkundung, Sondierung und Bewertung der bergbaulichen Situation unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung anzufertigen.

5.5 Versorgungsleitungen:

Im gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Deponie sind sämtliche Entwässerungsanlagen (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) gasdicht auszuführen. Es ist darüber hinaus in geeigneter Weise sicherzustellen, das kein Methan über den Schmutzwassersammler in die nachfolgenden Entwässerungsanlagen gelangen kann. Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der erforderliche Abstand zwischen Baum und Leitung eingehalten werden ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).
Sollten im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.

5.6 Verkehr:

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der L 3063 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Abschnitt gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Bauverbotszone bis 20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Bauverbotszone nur ausnahmsweise und mit einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 23 (8) HStrG zulässig. Weiterhin gilt gemäß § 23 (2) HStrG bis 40m ab dem befestigten Fahrbahnrand eine Baubeschränkungszone. Bestimmte Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Zustimmung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde. Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B 49 und auf der L 3063 führen.

5.7 Immissionsschutz:

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Darin ist für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese durch Unterschreitungen anderer Teilflächen in der Genehmigung des gleichen Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die betroffenen Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Näheres kann dem Gutachten P 19040 "Schalltechnische Untersuchungen" zum Bebauungsplan "Auf dem See" vom 23.09.2019 der GSA Ziegelmeyer GmbH entnommen werden, welches als Anlage 1 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

5.8 Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser:

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzgebietszone III der Trinkwassergewinnungsanlage Obertiefenbach (WSG-ID 533-00). Die Ver- und Gebote der Trinkwasserschutzverordnung sind zu beachten. Der Betrieb von Erdwärmesonden ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zu beachten.
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und der Lage im Wasserschutzgebiet nur bedingt bis gar nicht möglich. Die Versickerung von Niederschlagswasser/Brauchwasser ist im Bereich der Altablagerung grundsätzlich nicht erlaubt.
Bei der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 zu beachten. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Der Überlauf von Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Der Rolsbach ist durch bauliche Vorkehrungen vor einer hydraulischen Überlastung zu schützen (zentrale und dezentrale Rückhalteeinrichtungen).
Gemäß DIN 1986-100 muss zusätzlich für das jeweilige Grundstück ein Überflutungsnachweis erbracht werden. Flächenbefestigungen sollen versickerungsfähig hergestellt werden, soweit dies die betriebliche Abläufe erlauben.

5.9 Grundstücksbepflanzung

Die Grundstücksbepflanzung soll unter Verwendung standortgerechter und insektenfreundlicher Arten erfolgen.
Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

5.10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich können die geplanten Eingriffe nicht vollständig ausgleichen. Das verbleibende Biotopwertdefizit in Höhe von 787.829 Biotopwertpunkten wird über den Zukauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen. Der Biotopwertgewinn der CEF-Maßnahmen kann darauf angerechnet werden.

5.11 Ökologische Baubegleitung

Zur Einrichtung und Kontrolle der CEF Maßnahmen und vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet ist eine ökologische und eine bodenkundliche Baubegleitung durch qualifizierte Biologen/Landespfleger einzusetzen.
Aufgaben sind: Feststellung der Eignung der CEF-Maßnahme, Absuchen nach Eidechse, Fang und Verbringen von Eidechsen auf die CEF- Fläche, Absuchen des nördlichen Ackerareals auf Vorkommen des Feldhamsters, Überwachung der Lagerung und Verbringung des Oberbodens, weitere Veranlassung und Information der Behörden, Kontrolle der Schutz- und Zäunungsmaßnahmen am Waldrand, Beratung und Kontrolle bzgl. ökologischen Fragestellungen, Protokollierung.

5.12 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
Für Schutz und Erhaltung folgender Tierarten sind CEF-Maßnahmen durchzuführen.
Die Maßnahmen sind in einer vertraglichen Vereinbarung zu regeln.
Feldlerche: Anlage von Blühstreifen im Raum Runkel, Blühstreifen mindestens 10 m breit, Feldbestellung wie Acker, Ansaat mit vorgegebener Saatgutmischung, Flächenbedarf bis zu 3.750 m², Mindestabstand zu Bebauung und Gehölzen 100 m.
Eidechse: Sammeln und Umsiedeln der Tiere auf das Flurstück 21 östlich angrenzend an das Plangebiet, Freihaltung einer mindestens 1.000 m² großen Teilfläche, Anlegen eines Steinriegelkomplexes gemäß AFB.
Feldsperling: Anbringung von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N) vorzugsweise in einem bestehenden Streuobstbestand im näheren räumlichen Zusammenhang (max. 3 km Umkreis) anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
Gehölzpflanzungen: Gehölzpflanzungen sollen soweit möglich so anlegt werden, dass sie den Habitatanforderungen der Arten Feldlerche, Feldsperling, Gelbspötter, Girlitz, Goldammer, Klappergrasmücke, Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel gerecht werden.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

7. Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **14.04.2010** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.01.2011** in der Nassauischen Neuen Presse und am **22.01.2011** im Nassauer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **31.01.2011** bis **14.02.2011** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschreiben vom **19.01.2011** mit Frist bis zum **25.02.2011** durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **Januar 2020** wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **03.02.2020** bis **06.03.2020** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **Januar 2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **03.02.2020** bis **06.03.2020** öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **Oktober 2020** wurde mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom **26.10.2020** bis **13.11.2020** erneut öffentlich ausgelegt.
   Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erneut beteiligt.
7. Die Stadt Runkel hat mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom **18.12.2020** (stellvertretend für die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 51a HGO) den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom **Dezember 2020** als Satzung beschlossen. Die in der Planfassung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a (3) BauGB enthaltene externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Dehrn, Flur 25, Flurstück 4 wird von der Beschlussfassung ausgenommen.

[Unterschrift] – Bürgermeister — 19.02.2021 – Runkel, den — (Siegel) STADT RUNKEL AN DER LAHN

8. Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

[Unterschrift] – Bürgermeister — 19.02.2021 – Runkel, den — (Siegel) STADT RUNKEL AN DER LAHN

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.02.2021 gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

[Unterschrift] – Bürgermeister — 22.02.2021 – Runkel, den — (Siegel) STADT RUNKEL AN DER LAHN

Bauleitplanung der Stadt Runkel

Bebauungsplan "Auf dem See"

im Stadtteil Dehrn

AUSFERTIGUNG

Planfassung:	Dezember 2020	Datum:	29.01.2021
Bearbeitung: A. Zettl / N. Bischoff			
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl		Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand 05/2018	

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