

Nutzungsschablone:

BAUGEBIET/ NUTZUNG	
Grund- flächenzahl	Gehoß- flächenzahl
max. Anzahl der Voll- geschosse	Bauweise

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
 BauNVO - Baunutzungsverordnung
 PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
 WHG - Wasserhaushaltsgesetz
 HWG - Hessisches Wassergesetz
 HD SchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
 (jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)
 HBO - Hessische Bauordnung
 (in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

- 2.1 z.B. **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl
- 2.2 z.B. **0,4** GRZ - Grundflächenzahl
- 2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

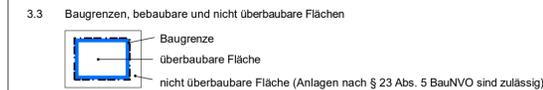
2.4 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximalen Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit von der Dachform wie nachstehend festgesetzt:

Baugebiet	Dachform	Traufhöhe	First- bzw. Gebäudehöhe
WA ¹	Sattel-, Zelt-, Walml- Krüppelwalm und versetztes Pultdach	6,75 m	10,50 m
	Pultdach	6,75 m	8,50 m
	Flachdach	-	7,00 m
WA ²	Sattel-, Zelt-, Walml- Krüppelwalm und versetztes Pultdach	6,75 m	11,50 m
	Pultdach	6,75 m	9,50 m
	Flachdach	-	9,00 m

Bezugspunkt der Trauf-, First sowie der Gebäudehöhe:
 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss (Dachaufbauten wie z.B. Kamin) bleiben unberücksichtigt).

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

- 3.1 **o.** Offene Bauweise
- 3.2 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 **ii** Flächen für den Gemeinbedarf
- ii** Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

- 5.1 **ii** Straßenverkehrsflächen
- 5.2 **ii** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
ii Fußweg
ii Wirtschaftsweg
ii Verkehrsberuhigter Bereich
- 5.3 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 ----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 **ii** Trinkwasserleitung, unterirdisch
- 6.2 **ii** Mischwasserkanal, unterirdisch

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

7.1 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Kompensationsverordnung (KV 2018) vom 26.10.2018. Es wird eine separate Biotopwertermittlung für das Allgemeine Wohngebiet sowie für die Gemeinbedarfsfläche jeweils inkl. der erforderlichen Erschließungsanlagen vorgenommen.

Das Biotopwertdefizit für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 107.357 Punkte und für die Gemeinbedarfsfläche 53.862 Punkte. Das Biotopwertdefizit von insgesamt 161.219 Punkten, wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökotoxpunkten aus dem Ökotoxkonto "Stadtwald Hungen" ausgeglichen.

7.2 Reduzierung der Versiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zuwege und Zufahrten, als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- ii** Anpflanzung von heimischen Laubbäumen der Artenliste (s. Anhang). Der Pflanzstandort kann um max. 5 m versetzt werden.
- ii** Auf den Baugrundstücken und der Fläche für den Gemeinbedarf ist je angefangene 200 m² vollversiegelter Fläche ein standortheimischer Laubbau (s. Pflanzenliste) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die gemäß der Planzeichnung verbindlich festgesetzten Einzelpflanzungen sind hierauf anzurechnen.

7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Zur äußeren Eingrünung sind in dem festgesetzten Streifen am Südrand des Baugebietes heimische Laubsträucher sowie Laubbäume II. Ordnung mind. einreihig im Pflanzabstand von max. 1,5 m in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen.
 Die Gehölze können regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf Stock gesetzt werden. Letzteres muss abschnittsweise versetzt im Winterhalbjahr vom 01.10. bis 28.2. geschehen.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 **ii** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8.2 **ii** Bemaßung (in Meter)
- 8.3 z.B. **149** Höhenlinien gemäß Höhenaufnahme (in Meter ü. NHN)
- 8.4 z.B. **148,6** Höhenpunkt gemäß Höhenaufnahme (in Meter ü. NHN)
- 8.5 **Flur 7** Flurnummer (z. B.)
- 8.6 z. B. **7/1** Flurstücknummer/-grenze und Grenzsteine
- 8.7 **ii** Gebäudebestand

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 91 HBO)

1.1 Dachgestaltung

Dachform
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walml-, Krüppelwalm, Zelt-, Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer- sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 10° Dachneigung) zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Die Dacheindeckung von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z.B. Schiefer, Blech zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer und flach geneigte Dächer.

Glasierte und hochglänzende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig.

1.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 8 cm. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen ggf. mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche, sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

2. Baukubatur und Fassadengestaltung

Doppelhaushälften sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltung einheitlich auszuführen.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,5 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Hecken sowie als transparente Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Die maximale Zaunhöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind ohne Sockel herzustellen. Straßenseitig sind Sockelhöhen bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.

6. Abfall- und Wertstoffbehältnisse

Zoneflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Laubgehölzen zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

7. Geländeveränderungen

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

8. Garten- und Freiflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2. Niederschlagswasserrückhaltung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind dezentrale Retentionsspeicher auf den Baugrundstücken herzustellen. Das Volumen der Niederschlagswasserrückhaltung kann frei gewählt werden, das Rückhaltvolumen hingegen muss mindestens 30 Liter pro Quadratmeter Dachfläche betragen - der Drosselabfluss darf maximal einen Liter pro Sekunde in das öffentliche Kanalnetz betragen. Die rechtliche Sicherung der dezentralen Anlagen wird über die Kaufverträge der Grundstücke geregelt.

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. Wasserschutzgebiete (nachrichtlich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594.

Auf die Lage innerhalb des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes, die hierzu erlassenen Verordnungen und die hierin formulierten Verbotsvorschriften sowie das ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wassereinheitlichen Ausnahmegenehmigung wird hingewiesen.

4. Grenzabstände

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Abstände gemäß § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) und bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern u.a. die §§ 38 und § 40 Hess. NachbG zu beachten.

5. Artenlisten (Vorschlagslisten)

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen, sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Laubbäume (Qualität: mind. 2 x v., 10 - 12 cm STU):
 Bäume I. Ordnung: Steleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Bäume II. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher (Qualität: mind. 2 x v., 60-100 cm):
 Hasel (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegele (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Obstgehölze (Qualität: Hochstamm, mind. 2 x v., 8 - 10 cm STU):
 Speierling (Sorbus domestica), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica)

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2021 beschlossen und am 20.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 23.08.2021.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht und vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.07.2022 bekannt gemacht und vom 25.07.2022 bis 29.08.2022 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ auf der Internetseite der Stadt Hungen zugänglich gemacht wurden.

Hungen,

 R. Wengorsch (Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am _____ beschlossen.

Hungen,

 R. Wengorsch (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hungen,

 R. Wengorsch (Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

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

Hungen,

 R. Wengorsch (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.37
"MÜLLERWEG-STOCKWIESEN -
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"
KERNSTADT HUNGEN, STADT HUNGEN



STADT HUNGEN

KAISERSTRASSE 7
 35410 HUNGEN
 TEL.: 06402-850, FAX: 06402-8554
 E-Mail: info@hungen.de

Maßstab: 1:1.000
 Stand: 26.09.2022 (Entwurf)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4
 TEL.: 06043-9840180, FAX: 06043-9840181
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Dokumenttitel: C:\Projekte\Hungen\Bebauungsplan\Bebauungsplan_1.37_Müllerweg-Stockwiesen_1. Bk_Kernstadt Hungen_Stockwiesen.dwg
 Datum: 26.09.2022 10:00:00