Stadt Hungen
Kernstadt Hungen
Bebauungsplan Nr. 1.35 “Hinterm Mühlberg”

Maßstab 1 : 500

1. Zeichenerklärung
1.1. Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1. 5/4 Flurstücksnummer
1.1.2. Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
1.1.3. Geplante Grundstücksgrenzen
1.1.4. Gebäude, vorhanden

1.2. Planzeichen
1.2.1. Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1.2.1.2. MI Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
Im nordwestlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA):
1.2.2.1. 0,4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.2. 1,2 Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
Im übrigen Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA):
1.2.2.3. 0,4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.4. 0,8 Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
Im Mischgebiet (MI):
1.2.2.5. 0,6 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.6. 1,2 Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.7. Fhmax. = 12m/II+ Staffelgesch. Fhmax. = 10m/II max. zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut des Firstes)

1.2.3. Bauweise, Baugrenze
1.2.3.1. o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
1.2.3.2. Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

1.2.4. Verkehrsflächen
1.2.4.1. Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.2.4.2. F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.2.4.3. V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.2.4.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

1.2.5. Grünflächen
1.2.5.1. Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.2.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.2.6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Bindungen für Anpflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Lebensräume
Anpflanzen
Erhalten

1.2.7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
1.2.7.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
1.2.7.2. Nutzungsgrenze gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

1.2.8. Baugestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.2.8.1. PD/SD/WD PD/SD/WD Pult-/Sattel-/Walmdach

1.2.9. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung Dachform

2. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014, BGBl. I S. 954
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntm. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 13.12.2012, ergänzt durch die Änderung des Bauvorlagenerlasses vom 03.09.2013.

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Im Hauptteil des Geltungsbereiches wird Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind: - Wohngebäude (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind von der Zulässigkeit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes ausgeschlossen.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

sind von der Zulässigkeit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sind von der Zulässigkeit innerhalb des Mischgebietes (MI) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind von der Zulässigkeit innerhalb des Mischgebietes (MI) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3.2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO:
Es wird eine zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut des Firstes) von 12,00 m festgesetzt im Bereich von max. II Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.
Es wird eine zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut des Firstes) von 10,00 m festgesetzt im Bereich von max. II Vollgeschossen.

3.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO ist im geplanten südöstlichsten Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen unmittelbar entlang der festgesetzten Baugrenze zu errichten, dessen Außenwand - ausgehend vom südöstlichsten Punkt der Baugrenze - nach Norden und nach Westen mindestens 18 m Länge umfassen soll. Eine Nutzung dieses Gebäudes als Doppelhaus ist zulässig. In den diesen Außenwänden (im Süden und Osten des Gebäudes) anliegenden Räumen ist keine Schlafnutzung zulässig und es sind keine sensiblen Räume gemäß DIN 4109 zulässig.

3.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Es werden Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich, verkehrsberuhigter Bereich, Wirtschaftsweg) festgesetzt.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen der Telekom vorzusehen.

3.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

3.6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch den Bebaungsplan) für den Eingriff in die Biotopstrukturen des unmittelbaren Standortes des Bebauungsplanes (Verlust von Grünland und eines Heckenkomplexes wird folgende Maßnahme zum Ausgleich durchgeführt:
Der Bereich der strukturreichen Hecke innerhalb des Flurstückes 120/1 bleibt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und bildet damit zusammen mit den umgebenden Heckenbereichen weiterhin einen bedeutenden Lebensraum (u.a. viele Brutstandorte) und Nahrungshabitat für die Avifauna. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 490 qm.

Zum weiteren Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB entsprechende
- den Eingriff kompensierende - Biotopwertpunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme "Oberer Knappensee" der Stadt Hungen zugeordnet.

3.7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführen:
- sparsamer und schonender Umgang mit Boden,
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß,
- sachgerechte/r Abnahme, Zwischenlagerung und Wiederaufbau des Oberbodens (Mutterbodens) und ggf. des Unterbodens,
- sachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens im nicht überbauten Bereich,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind - soweit vorhanden - im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorzunehmen.

3.8. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Entlang der südlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm) zwischen einer geschlossenen Laubstrauchhecke im Abstand von 10 m anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen. Zufahrten sind von dieser Festsetzung befreit.

3.9. Gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Das Flurstück 120/1 im Nordwesten des Bebauungsplanes ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

3.10. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind ortsübliche, landschaftsgebundene Bauformen und Materialien zu verwenden. Die Farbgebung der Fassaden ist in zurückhaltenden Farben (Mineralfarben) auszuführen. Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:
Für alle Gebäude mit einer Festsetzung von max. II Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ist die Dachform des Sattel-, Pult- oder Walmdaches vorzusehen.
Die Dachneigung der Dachflächen soll 20° bis 35° gegenüber der Horizontalen betragen.
Für alle Gebäude mit einer Festsetzung von max. II Vollgeschossen sind weder eine Dachform noch eine Dachneigung festgesetzt.
Die Farbe der Dächer ist in nicht glänzenden Tönen zu gestalten.

3.11. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Als Einfriedungen sind zugelassen:
a. Hecken (vgl. Pflanzliste; ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig.
b. Draht- und Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste).
Sockelmauen als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.

3.12. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:
Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserundurchlässigen Versiegelungen (Asphalt oder Beton) anzulegen.
Die Zahl der Stellplätze bemißt sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hungen.

3.13. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.
Die angeführte Pflanzliste in der Begründung ist zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen.

3.14. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als “Nachrichtliche Übernahme” aufgenommen:
1. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1600l/min. auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten.

2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 “Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken” spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

4. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die Richtlinien über “FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR” in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mincestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
Gem. § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitem bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

5. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen 1, 2, 3 der Stadt Hungen sowie in der Schutzzone III des WSG für die Wassergewinnungsanlage Brunnen 4 der Stadt Hungen, desweiteren in der Schutzzone IIIA des WSG für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG und in der Zone OO des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, der mit festgesetzt wurde. Die entsprechende Verbote sind zu beachten.

3.15. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als “Nachrichtliche Übernahme” aufgenommen:
Während der Vornahme von Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten und bei Auftreten entsprechender Spuren die zuständige Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen zu informieren.

3.16. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 HWG:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

3.17. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 DSchG:
Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.07.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.09.2016.

Hungen, den 08.09.2016

Siegel der Stadt — Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 07.09.2016.
Der Planvorentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.09.2016 bis 13.10.2016 einschl. gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Der Beschluss zur Offenlage wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2016 gefasst.
Die Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.12.2016.
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Hungen, den 06.02.2017

Siegel der Stadt — Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 27.04.2017 zur Satzung beschlossen.

Hungen, den 28.04.2017

Siegel der Stadt — Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk:

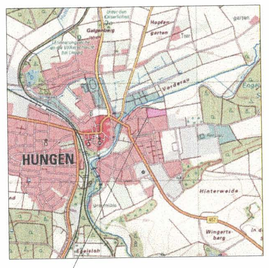
5. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Hungen, den 14.12.2017

Siegel der Stadt — Bürgermeister

Stadt Hungen
Kernstadt Hungen
Bebauungsplan Nr. 1.35 ”Hinterm Mühlberg”

Maßstab 1 : 500



Planungsgebiet

Übersichtskarte 1 : 25000

Stand: 28.04.2017, Satzung, Gez. P.D., Gepr. H.M.

Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
Ldkr. Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6