

PLANUNTERLAGEN
 Gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 10.07.2017.

- 7. Sonstige Zeichen**
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.2 Bemaßung (in Meter)
 - 7.3 Geplante Parzellierung (unverbindlich)
- 8. Darstellungen der Kartengrundlage**
- 8.1 Fl. 1 Flurnummer (z. B.)
 - 8.2 z. B. 7/1 Flurstücknummer/-grenze und Grenzsteine
 - 8.3 Flurgrenze
 - 8.4 Gebäudebestand gemäß Katasterunterlage
 - 8.5 Gebäudebestand gemäß Katasterunterlage - in der Örtlichkeit nicht vorhanden
 - 8.6 Gebäudenachtrag gemäß Bauantragsunterlagen (unvollständig)

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG
 (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 § 81 HBO)

- 1. Dachform**
 Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Zelt-, Pult- sowie Flach- und versetzte Pultdächer zulässig.
- 2. Dacheindeckung und Dachbegrünung**
 Die Dachflächen im gesamten Geltungsbereich sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Blech) zulässig.
 Glasierete und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
 Grasdächer sind zulässig.
- 3. Baukubatur und Fassadengestaltung**
 Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltung einheitlich auszuführen.
- 4. Außenwand- und Fassadengestaltung**
 Elementplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
- 5. 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 1,0 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.
- 6. Einfriedungen**
 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Im Baugebiet darf die maximale Zaunhöhe von 1,50 m nicht überschritten werden.
 Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Straßenseitig sind Sockelhöhen bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.
- 7. Abfall- und Wertstoffbehältnisse**
 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Laubgehölzen zu umpflanzen oder mit barierendem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.
- 8. Geländeänderungen**
 Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.
- D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. Stellplätze**
 Für den Nachweis der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, ist die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Stellplatz- und Ablöse-satzung der Stadt Hungen anzuwenden.
- 2. Denkmalschutz und Bodenfunde**
 Werden bei Erdarbeiten denkmalschutzrechtlich relevante Bodenfunde entdeckt, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Bodenfunde sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2. Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserverwertung**
 Auf die wassergesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserableitung, -verwertung und -versickerung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz sowie die ggf. erforderliche wasserrechtliche Zulassung wird hingewiesen.
 Das Entwässerungskonzept sollte im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Vorgaben mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.
 Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden. 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 I 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 Verordnungen sowie das ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigung wird hingewiesen. Weiterhin sind die in der Ausnahmegenehmigung des Landkreises Gießen, Abt. Wasser- u. Bodenschutz vom 13.09.2018 (Az.: 73-4-008-Wf-0010001-2) aufgeführten Nebenbestimmungen (s. Anlage zur Begründung) zu beachten.
- 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.

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.08.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.08.2017 bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.08.2017 bekannt gemacht und vom 07.09.2017 bis einschl. 09.10.2017 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 05.09.2017.

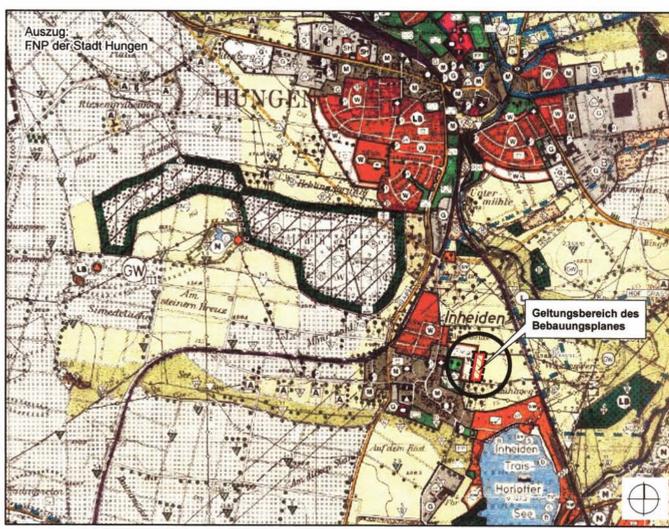
4. Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 27.09.2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 27.09.2018 beschlossen.
 Hungen, **23.09.2018**

(Siegel)
 R. Wengorsch (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
 Der Satzungsbeschluss wurde am **07.11.2018** ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am **07.11.2018** in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung, Abteilung Baumat bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Hungen, **23.11.2018**

R. Wengorsch (Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3.05
 "OVAG-STRASSE"
 STADTEIL INHEIDEN, STADT HUNGEN**
 - Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB -



STADT HUNGEN

KAISERSTRASSE 7
 35410 HUNGEN
 TEL.: 06402-850, FAX: 06402-854
 E-Mail: info@hungen.de

Maßstab: 1:1.000
 Stand: 27.09.2018 (Satzungsbeschluss)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
 35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4
 TEL.: 06043-0840180, FAX: 06043-9840181
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB** - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung i.F. d. Bek. vom 15. Januar 2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).
- 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.
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
- 2 Wo** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 2.1 **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl
- 2.2 **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:
- | Dachform | Traufhöhe | Dachfirst bzw. Gebäudeoberkante |
|--|-----------|---------------------------------|
| Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm, Walm- und versetztes Pultdach | 6,75 m | 10,50 m |
| Pultdach | 6,75 m | 8,50 m |
| Flachdach | | 7,00 m |
- Bezugspunkt der Trauf- und Gebäudehöhen:
 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. Gebäudeoberkante bzw. Dachfirst 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

- 3.3 Baugrenzen, bebaubare und nicht überbaubare Flächen
- Baugrenze**
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche, dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO. Die Stellplatz- und Ablöse-satzung der Stadt Hungen ist zu beachten.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Wirtschaftsweg
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- 5.1 Trinkwasserleitung, unterirdisch
- 5.2 Fernmeldekabel, unterirdisch (OVAG Netz AG)
- 5.3 20-kV Stromtrasse, unterirdisch (OVAG Netz AG)
- 5.4 20-kV-Freileitung (OVAG Netz AG) mit erforderlicher Schutzzone
- Für die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50423 links und rechts der Leitungsschule (7,50 m) sowie über den Kabelendmast (3,0 m) hinaus einzuhalten. Die erforderlichen Schutzstreifen sind in der Planzeichnung dargestellt. Im Bereich des festgesetzten Schutzstreifens sind Veränderungen am Gelände/Neubau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken, und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur nach Rücksprache mit der OVAG-Netz (Friedberg) möglich.
- 6. 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)**
- 6.1 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. Okoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.
- 6.2 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)
- Je Plansymbol ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen (s. Pflanzliste). Eine Verschiebung von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Erhaltung von Laubbäumen
- 6.3 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 Ostrand des Baugebietes heimische Laubsträucher sowie Laubbäume II. Ordnung zweireihig im Pflanzabstand von etwa 2 m versetzt in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² mind. 15 Sträucher sowie ein Laubbaum II. Ordnung.
 Die Gehölze können regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf Stock gesetzt werden. Letzteres muss abschnittsweise versetzt im Winterhalbjahr vom 01.10. bis 28.2. geschehen. Die Verwendung von Koniferen ist nur als Ergänzungspflanzung über das festgesetzte Maß hinaus zulässig.

- 7. ANHANG**
- 1. 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: Stieleiche (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), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (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)