

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

Maßstab 1 : 500



1. Zeichenerklärung
 - 1.1.1. 544 Flurstücksnummer
 - 1.1.2. - vorhandene Grundstücksgrenzen und Wegparzellen 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
 - 1.2.2.1. 0,4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.2. 1,2 Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.3. 0,4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.4. 0,8 Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.5. 0,6 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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. 0,6 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. Verkehrsfläche für Fußgänger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 1.2.4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 1.2.4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsbereich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 1.2.4.4. Verkehrsfläche 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. Ungeräumte 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
 - 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 Pult-/Sattel-/Walmdach
 - 1.2.9. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Dachform

- 1.2.8.1. PD/SD/WD Pult-/Sattel-/Walmdach
- 1.2.9. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Dachform
2. Rechtgrundlagen:
 - 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 28.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154
 - Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.05.2013
 - Pflanzverordnung (PflanzV) 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 Bauvorschriftenes 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).
 - Betriebe des Betriebsgewerbes.
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Anlagen für Newaltungen.
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
 - Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speiseerhalten 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
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speiseerhalten sowie Betriebe des Betriebsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche Newaltungen 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 Bebauungsgebietes ausgeschlossen.
 - Die gem. § 4 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 Bebauungsgebietes 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 ein Bereich von max. II Vollgeschossen.
 - 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 südöstlichen Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes 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 Schlafräumung 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, wirtschaftsberechtigter 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 Bebauungsplan) für den Eingriff in die Biotopsstrukturen des unmittelbaren Standortes des Bebauungsgebietes (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 Nahrungsangebot für die Avifauna. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 490 qm.
- 3.7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes durchzuführen:
 - sparsamer und schonender Umgang mit Boden,
 - Beschränkung der Bodenergriffe auf das notwendige Maß,
 - sachgerechter Abnahme, Zwischenlagerung und Wiederaufbau des Oberbodens (Mutterbodens) und ggf. des Unterbodens,
 - sachgerechter Umgang mit Bodenabfall und Verwertung des Bodenabfalls,
 - Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenstruktur,
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens im nicht überbauten Bereich,
 - Baulandentwässerung und Lagerflächen sind - soweit vorhanden - im Bereich bereits verdichteter bzw. vergrößerter 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 Laubtauchhecke 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 Bebauungsgebietes 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:

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 _____

 Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.07.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.09.2016.
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.09.2016 bis 13.10.2016 einschl. gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht ausliegt.
Der Beschluss zur Offenlegung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2016 gefasst. Die Bekanntmachung der Offenlegung 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 ausliegt.

Hungen, den _____

 Bürgermeister

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

Hungen, den _____

 Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk:

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

Hungen, den _____

 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

Ldr. Marburg-Bledenkopf
 Struthweg 10, 35112 Fronhausen
 Tel: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6