

**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.d.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)

**PlanV 90** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

**WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 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** Im WA<sup>1</sup> Gebiet wird die maximale Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

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

z.B. **0,6** GFZ - Geschossflächenzahl  
z.B. **0,4** GRZ - Grundflächenzahl  
**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 <sup>1</sup>	Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm und versetztes Pultdach	6,75 m	10,50 m
	Pultdach	6,75 m	8,50 m
	Flachdach	-	7,00 m
WA <sup>2</sup>	Sattel-, Zelt-, Walm-, 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 teilweise 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 Offene Bauweise  
3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenzen, bebaubare und nicht überbaubare Flächen

Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche (Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind zulässig)

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

4.1 Straßenverkehrsflächen  
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 Mischwasserkanal, unterirdisch  
5.3 Erdgasstrasse, unterirdisch

**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. Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zuwege und Zufahrten, als Grün-, Garten- u./o. Gehöf- flächen 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)

• Anpflanzung von heimischen Laubbäumen der Artenliste (s. Anhang). Der Pflanzstandort kann um max. 5 m versetzt werden.  
• Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die gemäß Planzeichnung verbindlich festgesetzten Einzelbaumpflanzungen werden hierauf angerechnet.  
• Erhaltung von Bäumen

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 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.

**7. Sonstige Planzeichen**

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.2 Bemaßung (in Meter)

**8. Darstellungen der Kartengrundlage**

8.1 Flur 7 Flurnummer (z. B.)  
z. B. 7/1  
8.2 Flurstücknummer/-grenze und Grenzsteine  
8.4 Gebäudebestand gemäß Katasterunterlage

**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 § 91 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 Teillflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Blech) zulässig.  
Glasierte 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**  
Eternitplatten 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 1,5 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.

**6. 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.

**7. Abfall- und Wertstoffbehälter**  
Standflächen 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.

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

**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 Retentionspeicher auf den Baugrundstücken herzustellen. Das Volumen der Niederschlagswasserrückhaltung kann frei gewählt werden, das Rückhaltevolumen hingegen muss mindestens 30 Liter pro Quadratmeter Dachfläche betragen - der Drosselabfluss darf maximal einen Liter pro Sekunde in das öffentliche Kanalsystem 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 anzulegen.

**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 Verbotssregelungen sowie das ggf. bestehende Erfordernis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme-genehmigung wird hingewiesen.  
Die Stadt Hungen hat für das Baugebiet eine hydrogeologische Prüfung beantragt. Die in dieser Prüfung aufgeführten Maßnahmen und Verbotssregelungen, sind im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes ebenfalls zu berücksichtigen.

**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.

**E. 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), 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 Harnleier (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)

**F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2019 beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.09.2019 bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.09.2019 bekannt gemacht und vom 23.09.2019 bis einschl. 04.11.2019 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 17.09.2019.

**4. Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 06.02.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.  
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 06.02.2020 beschlossen.  
Hungen, 10.02.2020

**5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 06.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 06.03.2020 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, 06.03.2020

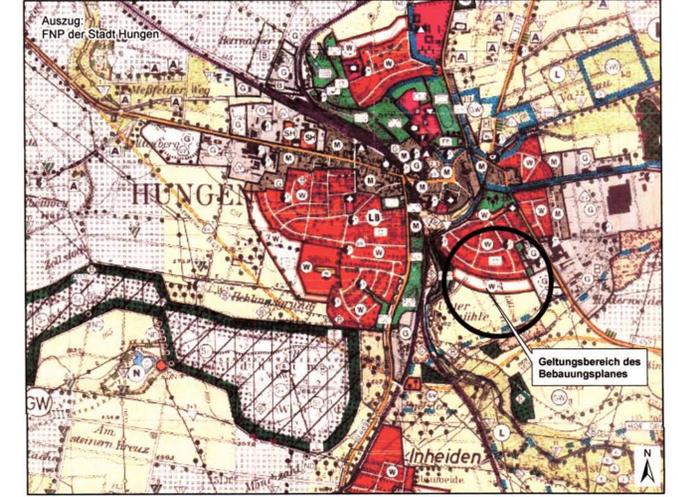
**6. Bestätigung des Inhalts der Satzung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
Hungen, 06.03.2020

R. Wengorsch (Bürgermeister)

R. Wengorsch (Bürgermeister)

R. Wengorsch (Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1.37  
"MÜLLERWEG - STOCKWIESEN"  
KERNSTADT HUNGEN, STADT HUNGEN**  
- Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB -



**STADT HUNGEN**

KAISERSTRASSE 7  
35410 HUNGEN  
TEL.: 06403-9840180, FAX: 06403-9840185  
E-Mail: info@hungen.de

Maßstab: 1:1.000  
Stand: 06.02.2020 (Satzung)

**PLANUNGSBÜRO HOFMANN**

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

Dokumentpfad: C:\Pro-ent\Arbeits\Hungen\HungenMüllerpflanzung\1.37\_Müllerweg-Stockwiesen\_Kernstadt\_Hungen\_Stadt\_Hungen.mxd