

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

**BauGB** - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylbeschleunigungsgesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung i.d.F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten u. Gemeinden u. weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

**HBO** - Hessische Bauordnung v. 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274), i.d.F. d. Bek. v. 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180)

**PlanzV 90** - Planzeichenverordnung i.d.F. v. 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

**HWG** - Hessisches Wassergesetz v. 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Art. 62 des Gesetzes v. 13. Dezember 2012 (GVBl. I, S. 622).

**HDSchG** - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. v. 05. September 1986, Gesamtausgabe in der Gültigkeit v. 09. Oktober 2014 bis 31. Dezember 2016, Stand: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 30. November 2015 (GVBl. 2015, S. 218).

**B. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

**1,2** GFZ - Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

**0,4 +75%** GRZ (Grundflächenzahl) sowie zulässige Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

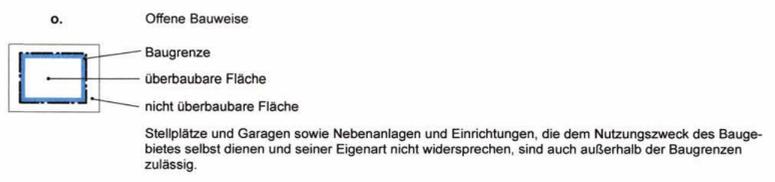
Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Anzahl der Vollgeschosse	Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
III	Sattel-, Zelt-, Walm- u. versetztes Pultdach	9,50 m	11,50 m
	Pultdach	9,50 m	10,50 m
	Flachdach	-	9,50 m

Bezugspunkt der Höhen:

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 ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

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



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



**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**



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



**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 Reduzierung der Versiegelung**

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, breitflüchiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.

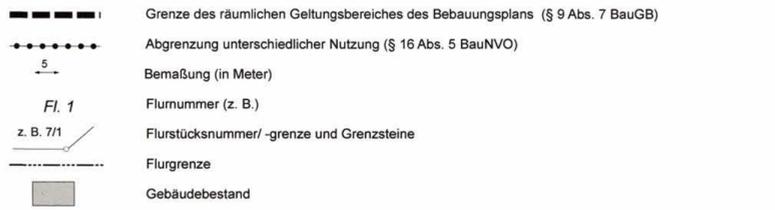
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

**7.2 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzung**

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wird die Hessische Kompensationsverordnung – KV 2005 vom 01.09.2005 herangezogen.

Nach der Hessischen Kompensationsverordnung wurde eine Bewertungsdifferenz von 13.172 Biotopwertpunkten (BWP) ermittelt. Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ der Stadt Hungen ausgeglichen.

**8. Sonstige Planzeichen**



**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. Baukubatur und Fassadengestaltung**

Doppelhäuser 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 1,0 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.

**5. Einfriedungen**

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzaune zulässig.

Im Baugebiet darf die maximale Zaunhöhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

**6. 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 beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

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

**1. Stellplätze**

Für den Nachweis der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, ist die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Stellplatz- und Ablösesatzung 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.

**3. Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserverwertung**

Auf die wassergesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserableitung, Niederschlagswasserverwertung und Niederschlagswasserversickerung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Das Entwässerungskonzept ist im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Vorgaben im Vorfeld mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

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.

**4. Wasserschutzgebiete (nachrichtlich)**

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit Verordnung vom 27.09.1995 (St. Anz. 46/95, S. 3594) festgesetzt wurde.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, das mit Verordnung vom 19.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929) festgesetzt wurde.

Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen 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):**  
 Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica)

**Sträucher (Qualität: mind. 2 x v., 60-100 cm):**  
 Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana).

**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 27.04.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.05.2017 bekannt gemacht.

**3. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.05.2017.

**4. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 10.05.2017 bekannt gemacht und vom 18.05.2017 bis einschl. 19.06.2017 durchgeführt.

**5. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 17.08.2017 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 17.08.2017 beschlossen.

Hungen, 18.08.2017

  
 (Siegel) R. Wengorsch (Bürgermeister)

**6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 08.11.2017 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Stadtverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

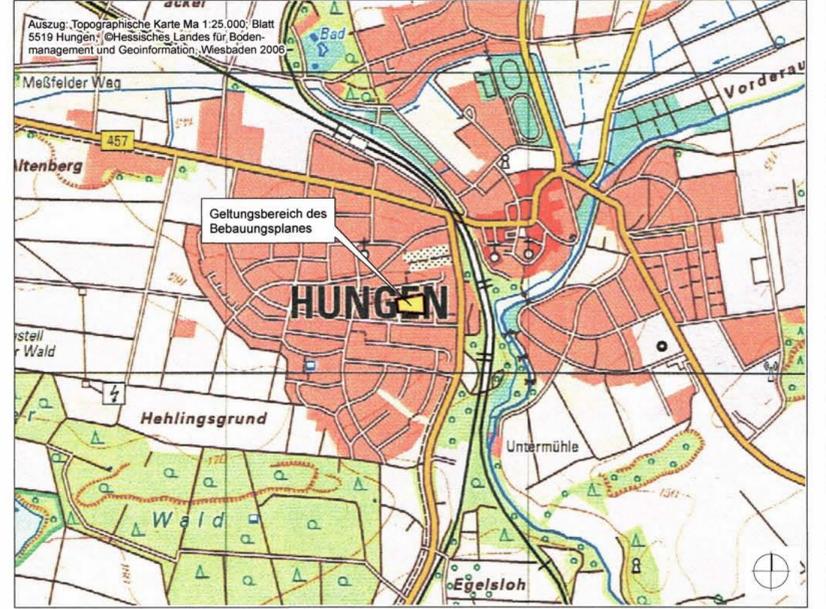
Hungen, 09.11.2017

  
 (Siegel)

  
 R. Wengorsch (Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1.36  
 "TURMWEG"  
 KERNSTADT HUNGEN, STADT HUNGEN**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



**STADT HUNGEN**

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

Maßstab: 1:1.000  
 Stand: 17.08.2017

**PLANUNGSBÜRO HOFMANN**

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

