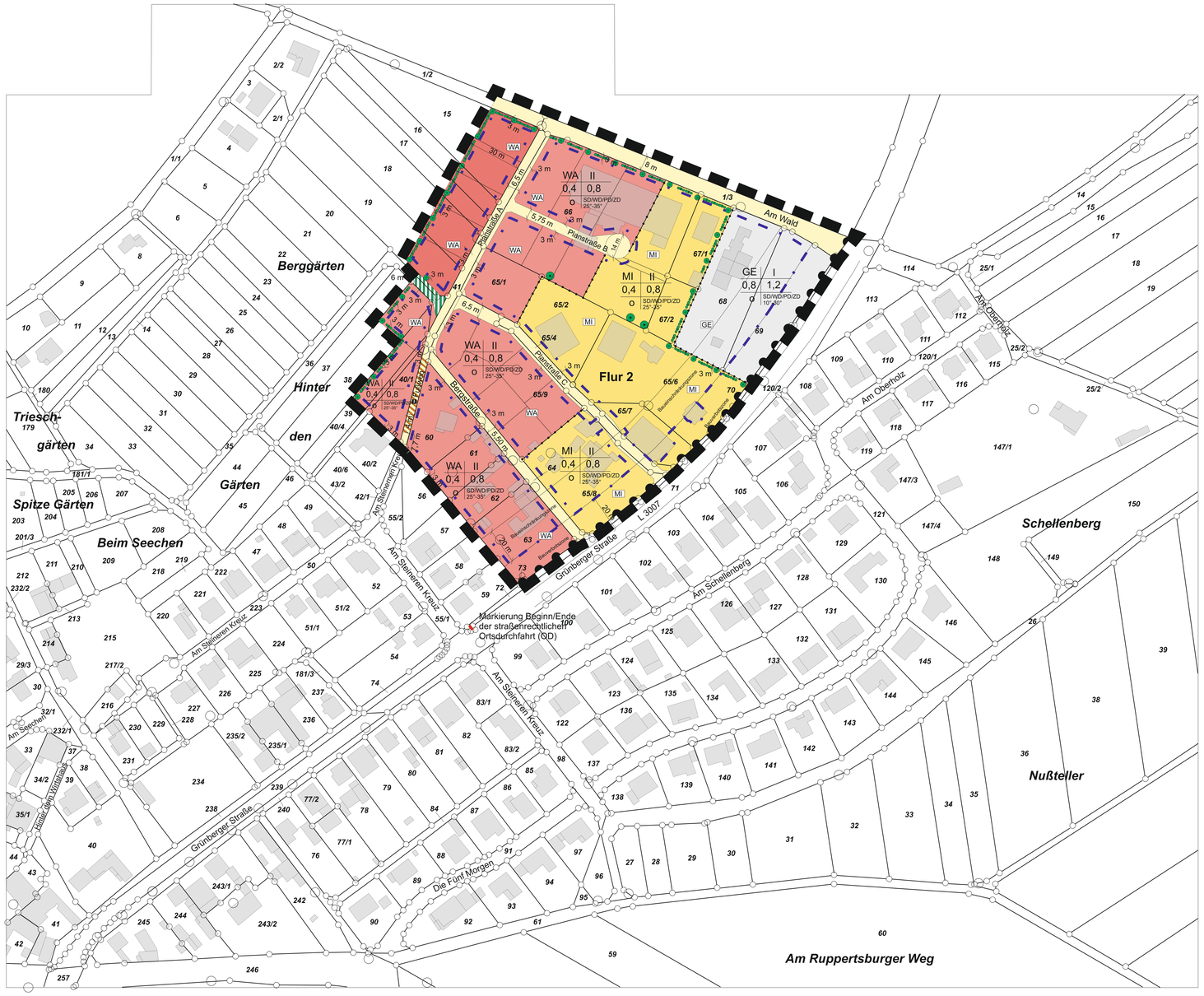
Stadt Hungen
Gemarkung Nonnenroth
3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 12.30 Am Schellenberg/
Neuaufstellung Bebauungsplan Am Schellenberg - Teil Ost

Maßstab 1 : 1000



Legende

1.		Zeichenerklärung
1.1.		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1.	Flur 2	Flurnummer
1.1.2.	54	Flurstücksnummer
1.1.3.		Polygonpunkt
1.1.4.		Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
1.1.5.		Geplante Grundstücksgrenzen
1.1.6.		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
1.2.1.3.	GE	Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 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.	0,8	Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.3.	FH max. = 10 m	max. zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
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.		Verkehrsfläche
1.2.4.1.		Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.2.4.2.	D.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bereich für Fußgänger) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.2.4.3.		unbefestigter Wiesenweg
1.2.4.4.		Markierung Beginn/Ende der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD)
1.2.4.5.		Bereich ohne Ein-und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.2.5.		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.5.1.	erhaltenswerter Baum / Anpflanzung Baum / Anpflanzung Strauch	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
1.2.6.		Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
1.2.6.1.		Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
1.2.6.2.		Nutzungsgrenze gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO
1.2.7.		Baugestaltung
1.2.7.1.	SD/WD/PD/ZD	Sattel-/Walm-/Pultdach/Zeltdach gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
1.2.8.		Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808
- 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.

Textliche Festsetzungen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) im Westen und Nordwesten des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Zulässig sind:
- Wohngebäude (gem. 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (gem. 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- Beherbergungsbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO: Es wird Mischgebiet (MI) im Osten und Südosten des Planungsgebietes als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude (gem. 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (gem. 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).
Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sowie gem. § 6 Abs. 3 BauNVO).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO:
Es wird zur Höhenentwicklung von Gebäuden festgesetzt:
Die max. Firsthöhe der Gebäude darf 10,00 m nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt:
Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Es werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, wie Fußgängerbereiche, festgesetzt. Private Hinweisschilder und Werbeanlagen an der freien Strecke der L 3007 sind unzulässig. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Für alle Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausweichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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 Biotopstrukturen des unmittelbaren Standortes des Bebauungsplanes (Verlust von Grünland und eines Heckenkomplexes) wird folgende Maßnahme zum Ausgleich durchgeführt:
Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs der Biotopwertdifferenz werden gemäß § 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.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Baugrundstücken im Abstand von 15 m ein Laubbaum (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) innerhalb einer geschlossenen, einheimischen, standortgerechten Laubstrauchhecke anzupflanzen.
Zufahrten und Eingänge sind gegenüber der geschlossenen Laubstrauchhecke ausgenommen.
Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

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.

Gem. § 9 Abs. 4 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 und Dächer ist in zurückhaltenden und nicht glänzenden Farben (Mineralfarben) auszuführen.
Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:
Für alle Gebäude (Wohn- und Nebengebäude, Garagen) ist die Dachform des Sattel-, Pult- oder Walmdaches vorzusehen.
Die Dachneigung der Dachflächen soll 25° bis 35° gegenüber der Horizontalen betragen.

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.
c. Stabgitterzäune und offene Holzlatten.
Sockelmauen als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:
Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen oder als wassergebundene Decke anzulegen.
Die Zufahrt zu dem geplanten Grundstück unmittelbar westlich des geplanten Fußweges ist ausschließlich über den Anschluss die Straße „Am steinern Kreuz“ aus Südwesten vorzunehmen.
Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hungen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 300 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.

Nachrichtliche Übernahmen:

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als “Nachrichtiche 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 mindestens 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. Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können, dass, soweit innerhalb des Baugebietes Gebäude bestehen, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, und bei denen die Oberkante von Brüstungen von zum Anleitem bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt und die Rettung über Hubrettungsfahrzeuge erfolgen muß, die Kurvenradien so auszulegen sind, dass diese auch ohne Schwierigkeiten von Hubrettungsfahrzeugen durchfahren werden können und dass ansonsten auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 verwiesen wird.
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. 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 Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6. Entlang der freien Strecke der L 3007 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz,Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Stellplätze sind aufgrund richterlicher Entscheidung den Hochbauten gleichgestellt. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

7. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3007 gelangen.

8. Die Markierung für den Beginn bzw. das Ende der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) (Ortslage Nonnenroth) der L 3007 liegt nordöstlich anschließend der Höhe der Einmündung der Straße „Am Steinern Kreuz“ in die L 3007.

9. Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), festgesetzt mit der Verordnung vom 27.06.1995. Die Ver- und Gebote sind zu beachten. Es wird ggf. auf das noch bestehende Erfordernis zur Erteilung (Einholung) einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung hingewiesen.

10. Es wird gem. § 55 WHG darauf hingewiesen, dass eine Verwertung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Gebäude durch die Aufnahme in Zysternen mit entsprechender weiterer Nutzung durchzuführen ist. Die Kapazität der Zysterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Sofern wasserrechtliche Gründe (z. B. Verbote der Verordnungen wasserrechtlicher Schutzgebiete) nicht entgegenstehen, ist der Überlauf der Zysterne in eine Versickerungsmulde einzuführen.
Für die Errichtung der Versickerungsmulde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Jede Versickerungsmulde ist gem. dem ingenieurtechnischen Verfahren nach DWA A 138 zu berechnen.

11. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglicher Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

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

Siegel der Stadt

Hungen, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom ___.___._____ bis ___.___._____ einschl. gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.___._____ bis ___.___._____ einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 erfolgte am ___.___._____. Die Bekanntmachung der Planauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ___.___._____.

Siegel der Stadt

Hungen, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde am ___.___._____ zur Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Hungen, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk:

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

Siegel der Stadt

Hungen, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Stadt Hungen
Gemarkung Nonnenroth
3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 12.30 ”Am Schellenberg”/
Neuaufstellung Bebauungsplan
„Am Schellenberg“ - Teil Ost
Maßstab 1 : 1000

Planungsgebiet

Übersichtskarte 1 : 25000

Stand: 28.06.2018, Entwurf, 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