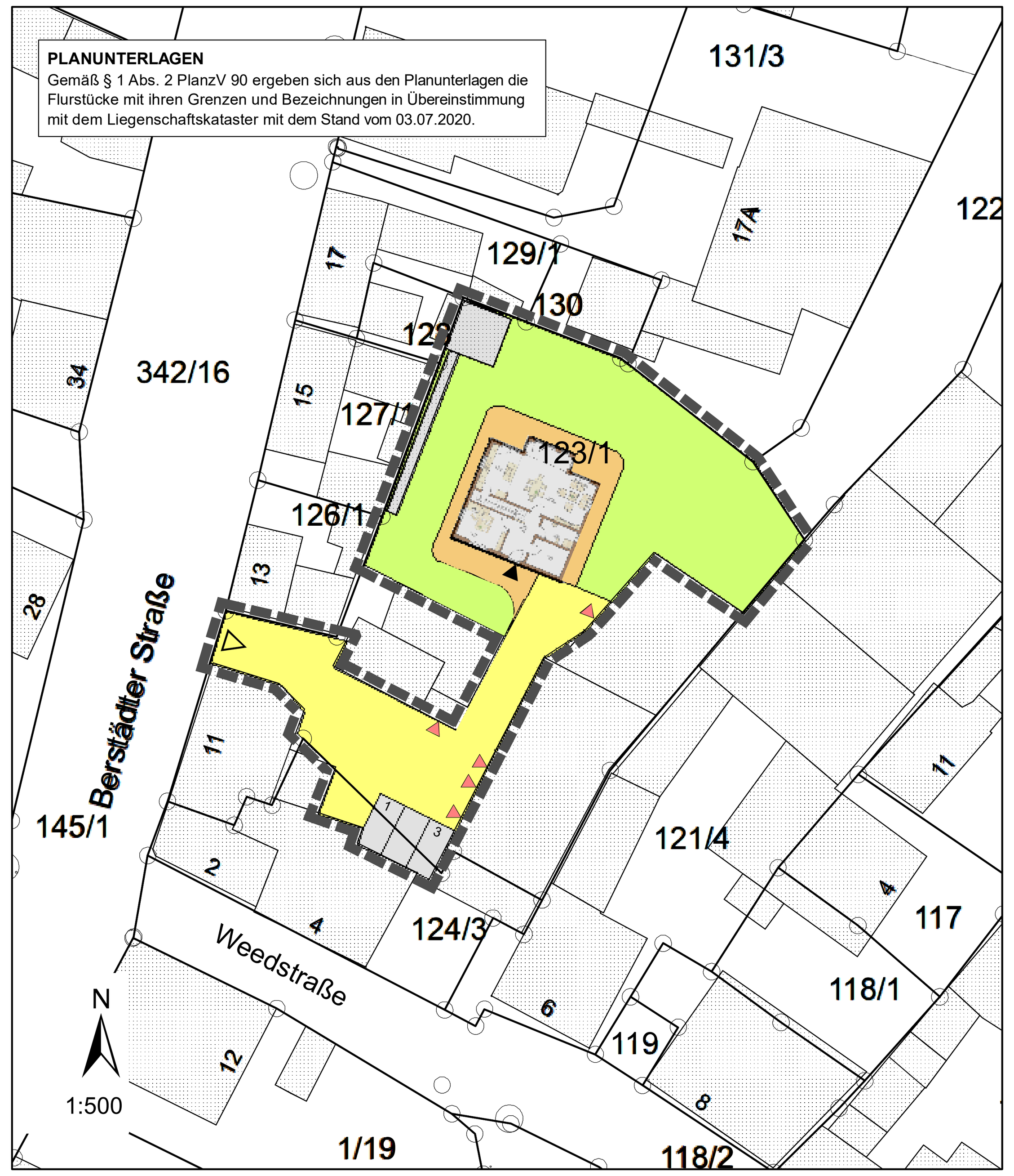
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

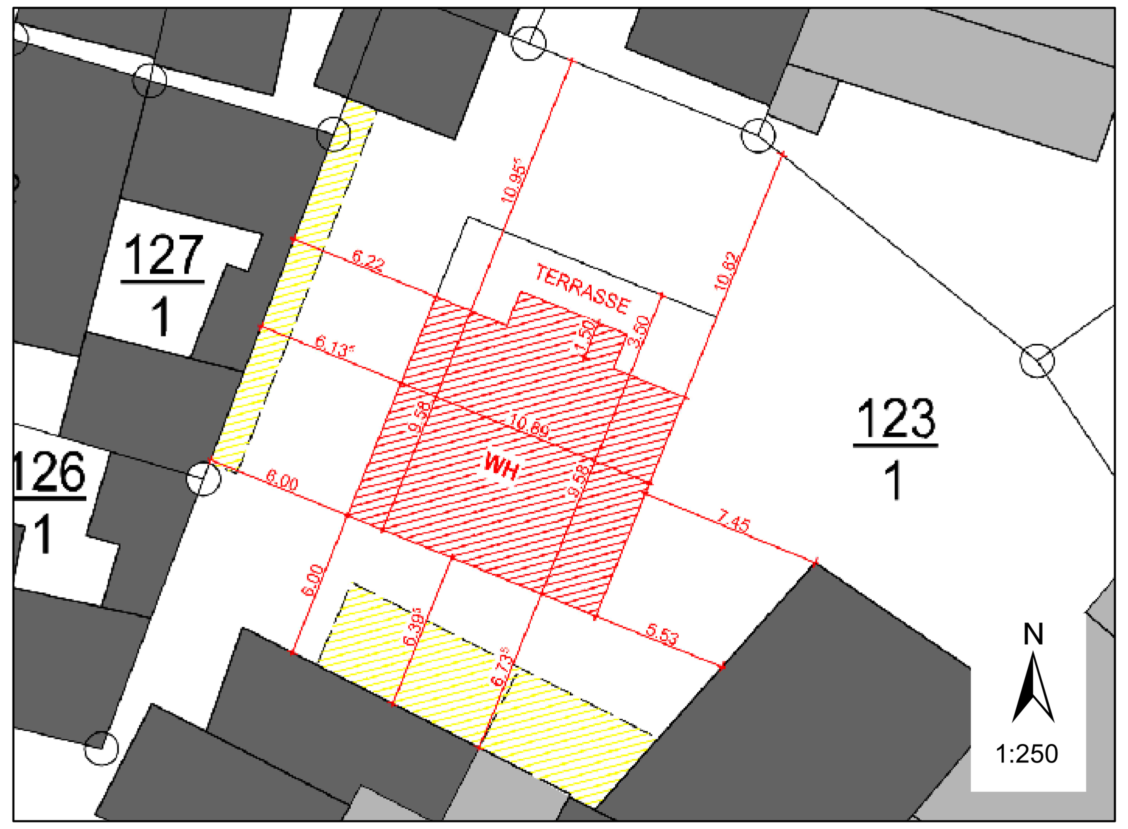
FREIFLÄCHENPLAN



Legende

- Grenze des Vorhaben und Erschließungsplanes
- Gebäude - Planung
- Private Verkehrsfläche
- PKW - Stellplätze
- Fußwege, Terrasse und Aufenthaltsbereiche (unverbindlich)
- Grundstücksfreiflächen
- Grundstückszufahrt Grundstücksfreiflächen
- Zugang Gebäude
- Zufahrt Garagen
- Mischwasserkanal

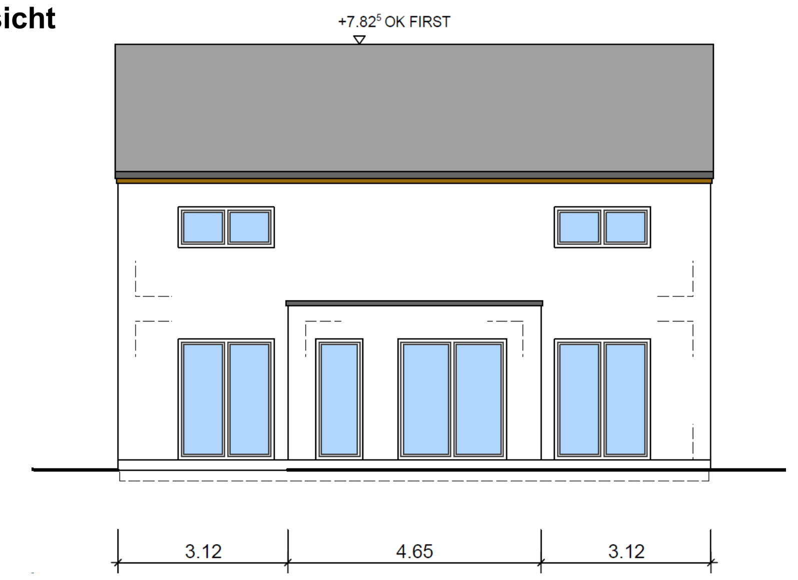
POSITIONIERUNG



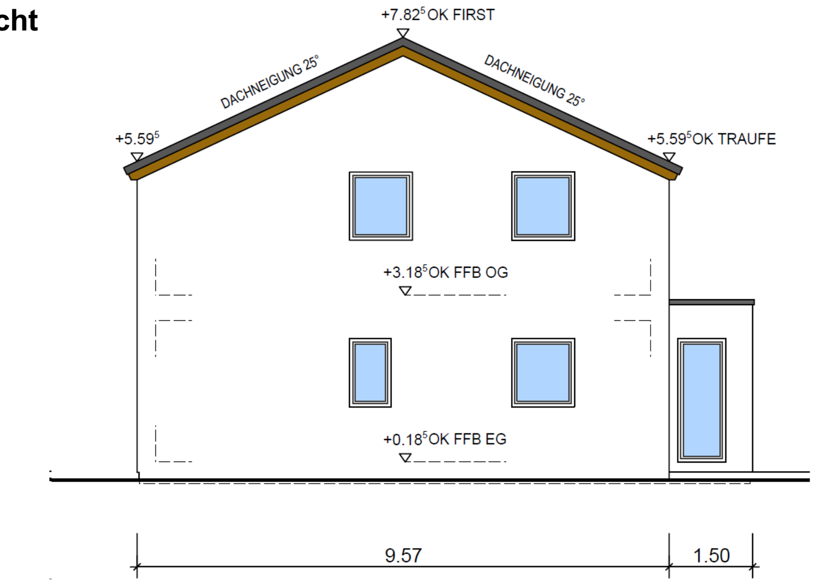
GRUNDRISS UND ANSICHTEN (ohne Maßstab)

Grundriss

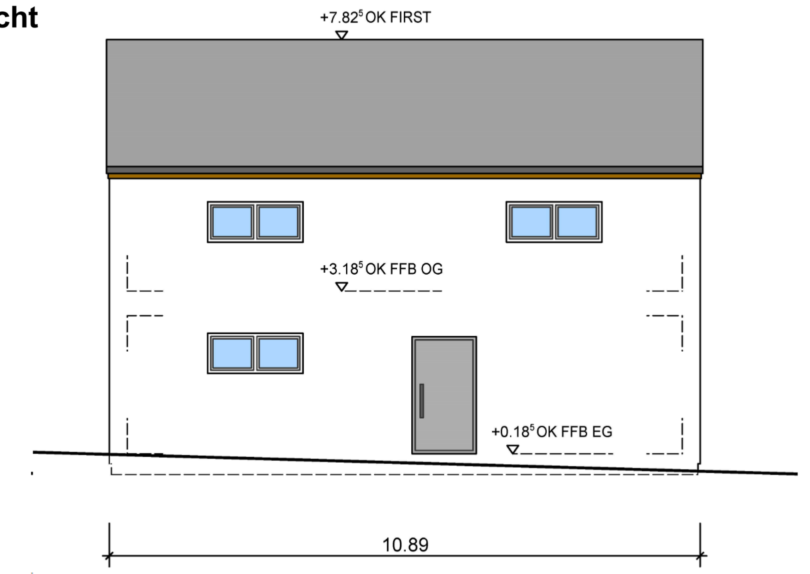
Nordansicht



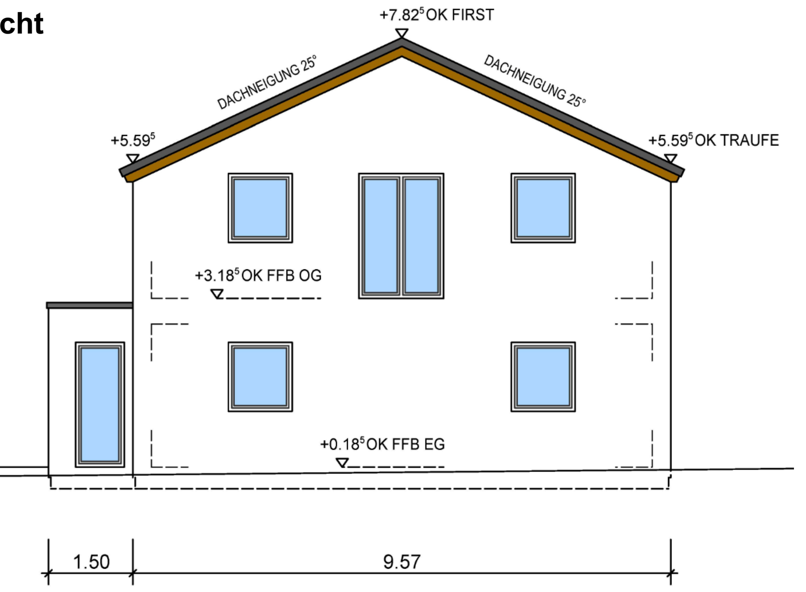
Ostansicht



Südansicht

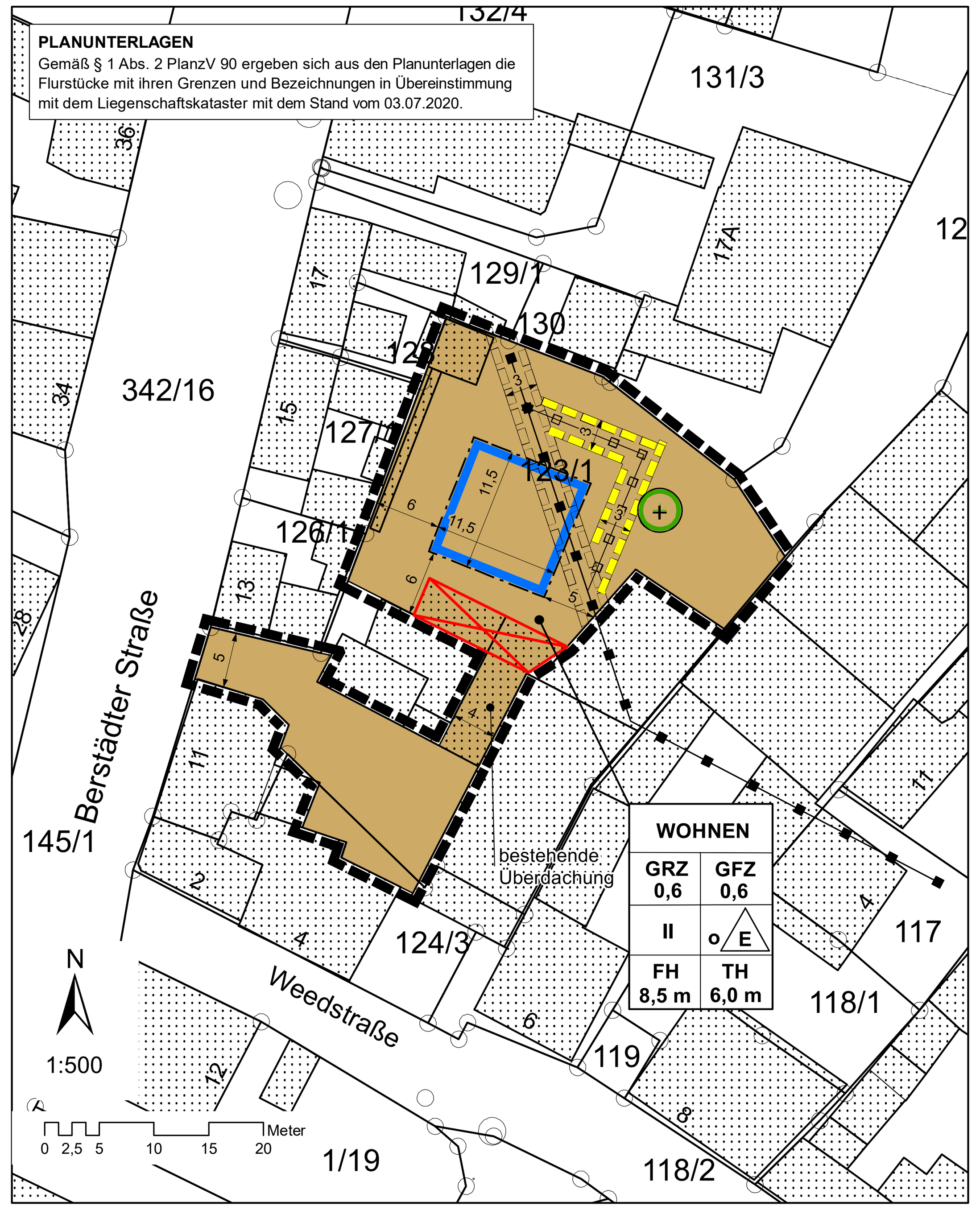


Westansicht



Dokumentpfad: G:\Pro-ord\Arcview\Hungen\Utphe\Rensch\V+E_BP_Berstädter Straße 11_Stadtteil Utphe_Stadt Hungen.mxd

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



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)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

B. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nur ein Wohngebäude sowie solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 z.B. (0,6) GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 z.B. **0,6** GRZ - Grundflächenzahl

2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Firsthöhe sowie der Traufhöhe geregelt.

FH 8,5 m maximale Firsthöhe

TH 6,0 m maximale Traufhöhe

Bezugspunkt der Höhen baulicher Anlagen:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes - untergeordnete Dachaufbauten (technische Aufbauten, Kamin, etc.) bleiben unberücksichtigt.
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 **o.** Offene Bauweise

3.2 (E) nur Einzelhaus zulässig

3.3 Baugrenzen, bebaubare und nicht überbaubare Flächen

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

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

4.1 Mischwasserkanal

4.2 geplante Abwassertrasse

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 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. Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen Zuwege und Zufahrten, als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen

Je angefangene 200 m² zusätzlich überbauter bzw. zusätzlich versiegelter Fläche, ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6. Sonstige Planzeichen

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

6.2 Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Hungen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Stadt Hungen ausgewiesen. Die Flächen dienen der Durchleitung einer Abwassertrasse.

Zweckbestimmung:

- Leitungsrecht für Abwassertrasse: In der ausgewiesenen Fläche ist eine Überbauung gemäß der festgesetzten Baugrenze sowie die Anlage von Terrassen und Zuwegungen zulässig.
- Leitungsrecht für Abwassertrasse: In der ausgewiesenen Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

6.3 z.B. 5 Bemaßung (in Meter)

7. Darstellungen der Kartengrundlage

7.1 *Flur 7* Flurnummer (z.B.)

7.2 z.B. 7/1 Flurstücknummer/ -grenze und Grenzsteine

7.3 Gebäudebestand gemäß Katasterunterlage

7.4 Gebäudeabriss

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 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig, dies gilt nicht für Nebenanlagen.

2. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien mit glänzenden Materialien einzudecken. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z.B. Schiefer, Blech) zulässig.

Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

3. Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

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. Wasserschutzgebiete (nachrichtlich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzbezirks für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Außerdem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen.

Auf die Lage innerhalb der Heilquellenschutzgebiete, die hierzu erlassenen Verordnungen und die hierin formulierten Verbotsregelungen wird hingewiesen.

3. Artenlisten (Vorschlagslisten)

Für Anpflanzungen sind vorrangig 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), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicerum xylosteum)

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 Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen am 24.06.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht und vom 02.08.2021 bis einschl. 03.09.2021 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am __.__.____ auf der Internetseite der Stadt Hungen eingestellt wurde und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ auf der Internetseite der Stadt Hungen zugänglich gemacht wurden.

Hungen,

(Siegel) ....
R. Wengorsch (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 28.07.2021.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am __.__.____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen als Satzung beschlossen.

Hungen,

(Siegel) ....
R. Wengorsch (Bürgermeister)

5. Bestätigung des Inhalts der Satzung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Hungen,

(Siegel) ....
R. Wengorsch (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am ___.___.______ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ___.___.______ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Stadtverwaltung Hungen, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

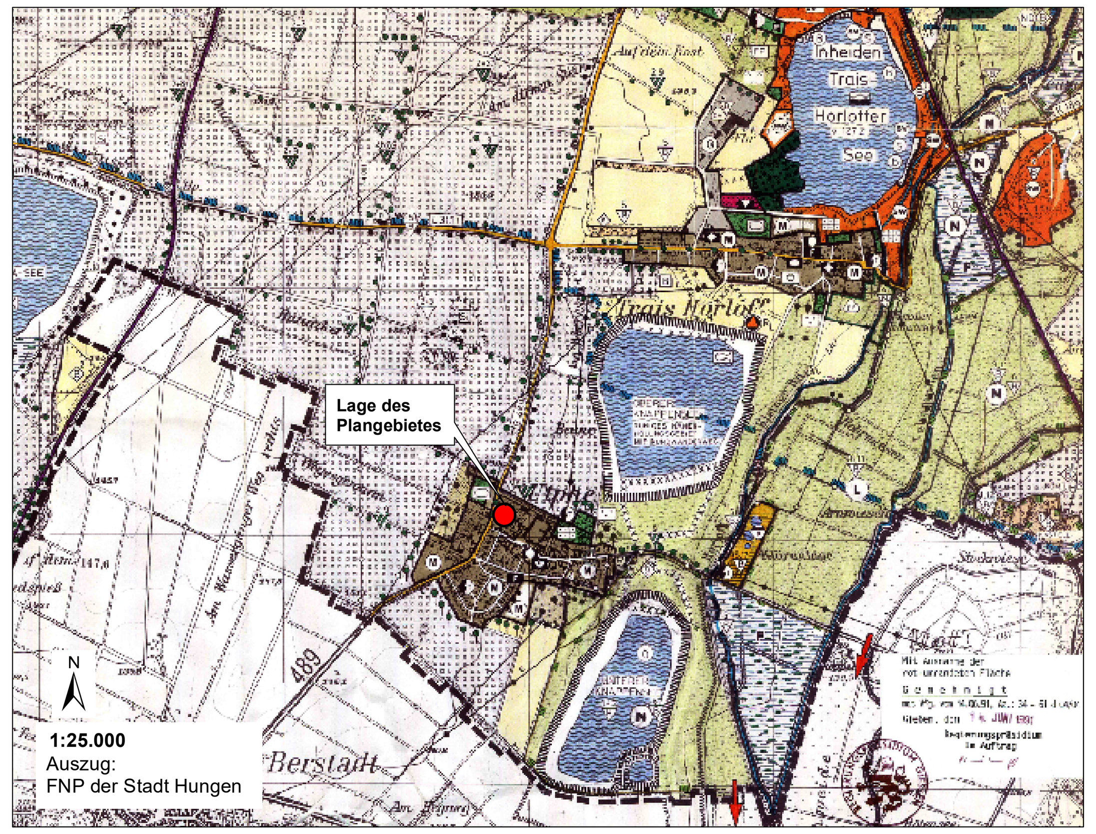
Hungen,

(Siegel) ....
R. Wengorsch (Bürgermeister)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BERSTÄDTER STRASSE 11"

STADTTEIL UTPHE, STADT HUNGEN

- Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB -



1:25.000
Auszug:
FNP der Stadt Hungen

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

Maßstab: s. Planzeichnungen
Stand: 27.07.2021 (Entwurf)

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