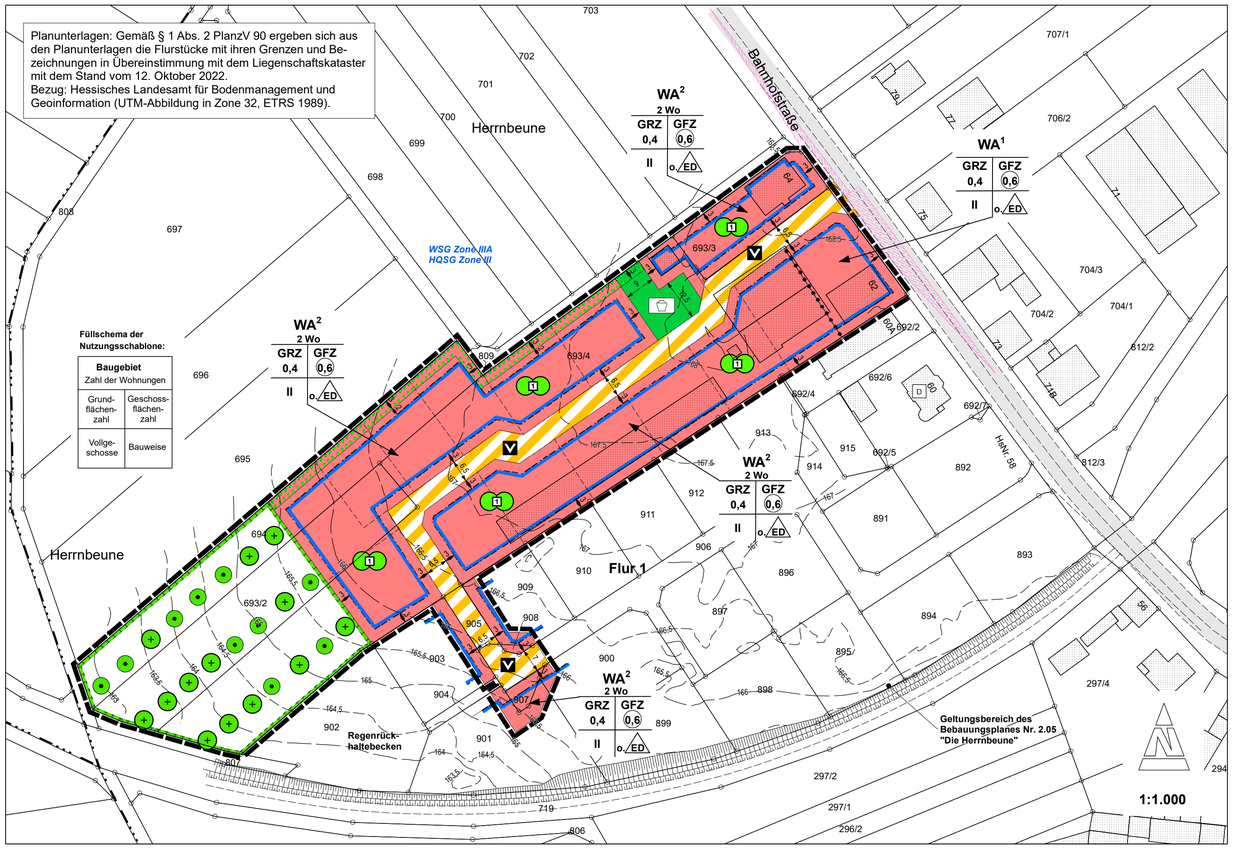


A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
BNatSchG - Bundes Naturschutzgesetz
(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)
HBO - Hessische Bauordnung
(in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **WA** — Allgemeines Wohngebiet

Die im Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen bauliche 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 — Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

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

2.1 **0,6** — GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 **0,4** — GRZ - Grundflächenzahl

2.3 **II** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe der baulichen Anlage

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Dachform	max. Traufhöhe	max. Gebäudehöhe
WA	Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Versetzte Pultdächer	6,5 m	11,5 m
	Pultdächer	6,5 m	9,0 m
	Flachdächer	-	7,5 m

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraßen (Endausbauhöhe), gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches.

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches.

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

3.1 **o.** — Offene Bauweise

3.2 **ED** — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Flächen - dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.

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

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Teil-Ausgleichsmaßnahme: Erhaltung und Fortentwicklung einer Streuobstwiese.

Auf der festgesetzten Fläche ist dauerhaft eine extensive Bewirtschaftung sicherzustellen. Es werden folgende Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

a) Ergänzungspflanzung von hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen, abgängige Obstbäume sind unmittelbar in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
c) Bei Beweidung muss die Beweidungsintensität auf die Aufwuchsleistung der Flächen abgestimmt werden. Die Obstbäume sind gegen Verbiss durch Weidetiere zu schützen.
d) Zur Vermeidung von unerwünschten Pflanzen und Gehölzen ist eine Nachmahd (Säuberungsschnitt) durchzuführen.
e) Zur Aushagerung der Flächen ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten.
f) Bei Wiesenutzung ist eine zweimalig Mahd zulässig. Die erste Mahd ist nach der Wiesenhauptblüte durchzuführen. Das anfallende Mahdgut ist grundsätzlich zu entfernen.

6.2 Ökopunkte / Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt nach der Kompensationsverordnung (KV 2018) vom 26.10.2018. Auf der Ebene des Vorentwurfes wurde gemäß Umweltbericht eine Biotopwertdifferenz von 174497 Ökopunkten ermittelt, eine Anpassung erfolgt ggf. im weiteren Planaufstellungsverfahren. Die Biotopwertdifferenz wird durch Erwerb einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus einer noch zu bestimmenden Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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, breitfugige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste, Qualität: mind. 2 x v., 10-12 cm Stammumfang) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste, Qualität: mind. 2 x v., 8-10 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der darauf folgenden Pflanzperiode eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Ergänzungspflanzung von hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen (s. Pflanzliste; Qualität: mind. 2 x v., 8-10 cm Stammumfang)

Erhaltung von Bäumen - bei Ausfall ist eine entsprechende Ergänzungspflanzung vorzunehmen.

6.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur äußeren Eingrünung sind am Nordrand des Baugebietes heimische Laubsträucher sowie Laubbäume mindestens einreihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² mind. 15 Sträucher sowie ein Laubbaum II. Ordnung. Die unter 6.4 festgesetzten Anpflanzungen werden hierauf angerechnet.

Die Sträucher können regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf Stock gesetzt werden. Letzteres muss je Grundstück abschnittsweise geschehen und darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar geschehen.

Die Verwendung von Koniferen ist nur als Ergänzungspflanzung über das festgesetzte Maß hinaus zulässig.

6.6 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Große und mittelgroße heimische Bäume (bis 25 m u. m.): Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus)

Kleine heimische Bäume (bis ca. 10 m): Kleine heimische Bäume (bis ca. 10 m): Feld-Ahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Speierling (Sorbus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaumen (Prunus domestica)

Große heimische Sträucher (bis ca. 7 m): Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus), Gemeine Himbeere (Rubus idaeus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Frangula alnus), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana)

Obstbäume: Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

7. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
z. B. 167 — Höhenlinien gemäß örtlicher Höhenvermessung
z. B. 3 — Bemaßung (in Meter)
z. B. Fl. 1 — Flurnummer
z. B. 7/1 — Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
Flurgrenze
geplante Parzellierung (unverbindlich)
D — Kulturdenkmal
Sichtflächen (Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante der Straße - freizuhalten)
Gebäudebestand

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 und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Baugebiet	Dachform	Dachneigung
WA	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pultdach sowie versetzte Pultdächer	15° - 45°
	Flachdach	0° - 10°

2. Dacheindeckung

-

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig, das gilt nicht für Flachdächer. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind ab einer zusammenhängenden Fläche ab 25 m² zu begrünen. Zu verwenden ist mind. eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 8 cm. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen ggf. mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

5. Einfriedungen

Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Im Baugebiet darf die maximale Zaunhöhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind ohne Sockel herzustellen. Straßenseitig sind Sockelhöhen bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.

6. 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

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

2. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des WW Inheiden der OVAG. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, S. 3594. Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Mit Antrag der Stadt Hungen vom 06.09.2018 wurde eine Ausnahmegenehmigung von § 6 Nr. 11 der Schutzgebietsverordnung beantragt. Die Genehmigung erfolgte durch den Landkreis Gießen (Abt. Wasser- und Bodenschutz) mit dem Schreiben vom 07.11.2018 (Az.: 73.4-008-W-0010001-2).

Die o.a. Schutzgebietsverordnungen sowie die in der Ausnahmegenehmigung aufgeführten Nebenbestimmungen (s. Anlage zur Begründung) sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

3. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen,
b) Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
c) Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).
d) Der Bereich der Streuobstwiese ist während der Bauphase zu schützen. Eine Absicherung durch einen Bauzaun ist erforderlich.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Niederschlagswasernutzung

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen 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.

5. Vermeidung von Vogelschlag

Zugunsten kollisionsgefährdeter Vogelarten ist auf vollverspiegelte oder verglaste Fassaden möglichst zu verzichten. Sofern an Gebäuden dennoch große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen am 15.03.2022. Der Beschluss wurde am 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.10.2022 bekannt gemacht und vom 31.10.2022 bis einschl. 05.12.2022 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am __.__.____ bekannt gemacht und vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ 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. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.____.

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

4. Satzungsbeschluss

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am __.__.____ 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 Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Hungen,

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

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

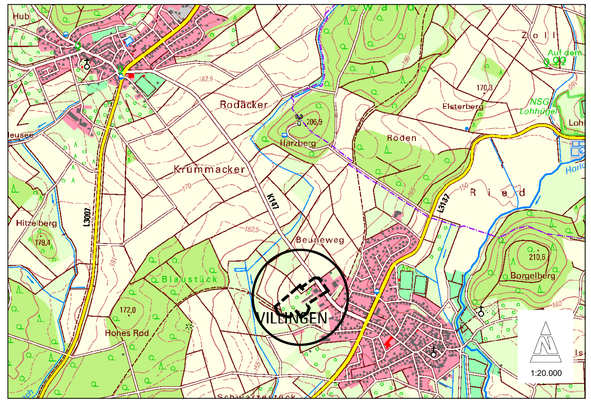
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am ___.___._____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Hungen,

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.05 "DIE HERRENBEUNE", 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG, STADTTEIL VILLINGEN



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

Maßstab:	Planungsstand:	Datum	Gezeichnet:	Berabeitet:
1:1.000	Vorentwurf	23.10.2022	Hofmann	Hofmann

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

HOFMANN

Dokumentpfad: C:\Pro-Ord\Korrekturen\Hungen\Villingen\Bebauungsplan\Vorentwurf\Planung 2022\01. Änd BP_Die Herrnbeune_STT Villingen_Stadt Hungen.mxd