

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Bauutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Bauutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
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).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

B. ZEICHENERKLÄRUNG

- GFZ 0,5** Geschosßflächenzahl
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o.** Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- Erhaltung Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Stromtrasse
- z. B. Bemaßung (in Meter)
- z. B. *Fl. 1* Flurnummer
- z.B. Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
- FFH-Gebiet Umgrenzung des FFH-Gebietes Nr. 5519-305 (nachrichtliche Übernahme)

C. HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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).

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinnes des § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Da im Geltungsbereich der Satzung mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/bei Abrissarbeiten die Maßnahme begleiten.

2. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Satzung 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 der Satzung vollständig innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Die o.a. Schutzgebietsverordnungen sind im Rahmen der Umsetzung der Satzung zu beachten.

3. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

4. 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, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen im Oktober außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 bis 30.09.) durchzuführen,
- c) der abgängige Obstbaum sowie der Schuppen sind vor deren Entfernung durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).

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.

D. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat am 27.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich "Am Köpfel" im Stadtteil Langd gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 15.11.2018 bis einschl. 17.12.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 07.11.2018 bekannt gegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.11.2018.

4. Satzungsbeschluss

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen am 16.05.2019 als Satzung beschlossen.

Hungen,

(Siegel)

.....
R. Wengorsch (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten der Satzung

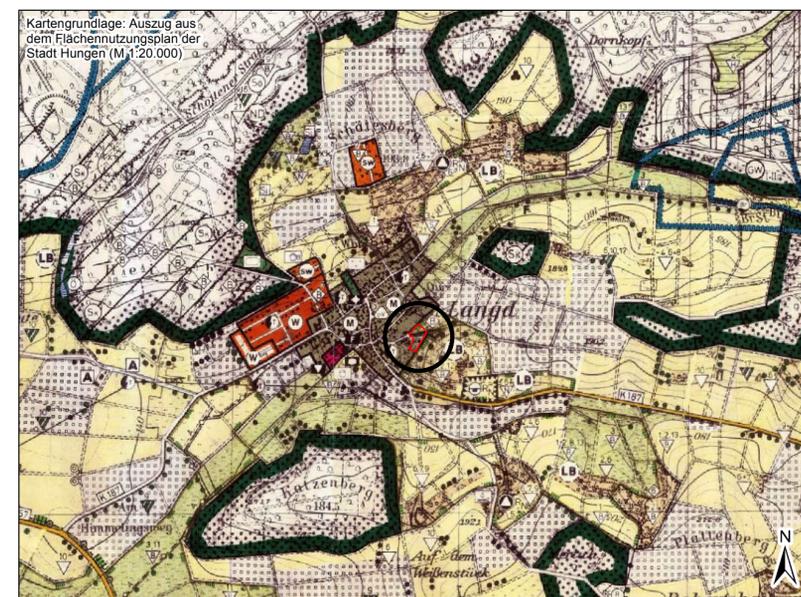
Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bedarf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB keiner Genehmigung. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird die Satzung u jedermann Einsicht im Rathaus der Stadt Hungen, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hungen,

(Siegel)

.....
R. Wengorsch (Bürgermeister)

**ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
"AM KÖPFEL"
STADTTEIL LANGD, STADT HUNGEN**



STADT HUNGEN

Kaiserstraße 7
35410 Hungen
Tel.: 06402-850
Fax: 06402-8554
E-Mail: info@hungen.de



Maßstab: 1:1.000	Stand: Satzung	Datum: 16.05.2019	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
---------------------	-------------------	----------------------	------------------------	------------------------

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB**

Die Stadt Hungen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Baugesetzbuch) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 5 HGO (Hessischen Gemeindeordnung) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 247), nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen vom 16.05.2019 folgende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung:

**§ 1
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird gemäß der obenstehenden Planzeichnung festgelegt, die Planzeichnung wird Bestandteil der Satzung. Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 497/16, 497/17, 497/18, 497/19, 524/1, 621/1 und 623/1, Flur 1, Gemarkung Langd.

Gemäß der Planzeichnung wird das betroffene Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Stadtteils Langd einbezogen.

**§ 2
Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Bebauung des Satzungsgebietes muss sich gemäß § 34 Abs.1 BauGB hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB i.V.m. mit den Inhalten dieser Satzung.

**§ 3
Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise**

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Die maximale Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5 GFZ.
- (2) Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 GRZ, die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist zulässig.
- (3) Es wird eine "Offene Bauweise" festgesetzt.

**§ 4
Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzte Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze trifft keine Regelung zu Abstandsflächen. Die Hessische Bauordnung ist hierzu zu beachten. Die Baugrenze gilt nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

**§ 5
Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Bei dem Satzungsgebiet südlich der Straße "Am Köpfel" handelt es sich um einen Bereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) beurteilt wird. Für diesen Bereich werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das Satzungsgebiet nördlich der Straße "Am Köpfel" ist nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) zu beurteilen. Der Eingriff wird nach der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005 bewertet. Der Ausgleich erfolgt durch Verwendung von 6.600 Ökopunkten aus der vorgezogenen Ersatzmaßnahme "Oberer Knappensee" der Stadt Hungen.

**§ 6
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.