

Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskaster mit dem Stand vom 26. Januar 2016.  
 Bezug: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (UTM-Abbildung in Zone 32, ETRS 1989).



- 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; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberuflich- 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. I S. 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 / 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 baulichen 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 <sup>1</sup>	Sattel-, Walml-, u. Krüppelwalmdach	6,50 m	11,50 m
WA <sup>2</sup>	Sattel-, Zelt-, Walml-, Krüppelwalml-, Versetzte Pultdächer	6,50 m	10,50 m
	Pultdächer	6,50 m	9,00 m
	Flachdächer	-	7,50 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:  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Fußweg
5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- 5.1 **Fläche für die Abwasserbeseitigung: Anlage eines Regenwasser-Rückhaltebeckens**  
 Sonstige Nutzungen: Grünfläche sowie Wirtschafts- und Fußweg
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 **Ausgleichsregelung**  
 Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgte gemäß der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005. Es wurde ein Defizit von 87,141 Biotopwertpunkten ermittelt. Gemäß § 9 (1a) BauGB wird der Ausgleich durch entsprechende Ausbuchung von Biotopwertpunkten aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ der Stadt Hungen geregelt.
- 6.2 **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.  
 Grundstücksfreiflächen:  
 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahren) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.
- 6.3 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 6.4 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**  
 Zur äußeren Eingrünung sind in dem festgesetzten Streifen am Süd- und Nordrand des Baugebietes heimische Laubsträucher sowie Laubbäume II. Ordnung mind. einreihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m<sup>2</sup> mind. 15 Sträucher sowie ein Laubbaum II. Ordnung.  
 Die Gehölze können regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf Stock gesetzt werden. Letzteres muss abschnittsweise versetzt im Winterhalbjahr vom 01.10. bis 28.2. geschehen. Die Verwendung von Koniferen ist nur als Ergänzungspflanzung über das festgesetzte Maß hinaus zulässig.

- 6.5 **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:** Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Büttners Rote Knorpekirsche, Hedelfinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling, Walnuss

7. **Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Telekommunikationstrasse (entfällt)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Höhenlinien gemäß örtlicher Höhenvermessung
  - Bemaßung (in Meter)
  - Flurnummer
  - Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
  - Flurgrenze
  - geplante Parzellierung (unverbindlich)
  - Kulturdenkmal
  - Sichtflächen (Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante der Straße - freizuhalten)
  - Gebäudebestand - entfällt

**C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSETZUNG**  
 (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 <sup>1</sup>	Sattel-, Walml-, u. Krüppelwalmdach	25° - 45°
WA <sup>2</sup>	Sattel-, Walml-, Krüppelwalml-, Zelt-, Pultdach sowie versetzte Pultdächer	15° - 45°
	Flachdach (¹)	0° - 5°

(¹) Flachdächer über 60 m<sup>2</sup> Dachfläche, die nicht zur Ausnutzung der Sonnenenergie genutzt werden, sind zu mind. 75 % der Dachfläche zu begrünen.

2. **Dacheindeckung**  
 Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegellenden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

Für Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

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. **Einfriedigungen**  
 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 Abschnungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

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

1. **Denkmalschutz und Bodenfunde**  
 Archäologie:  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).  
 Bau- und Kunstdenkmalpflege:  
 Das benachbarte Gebäude (Bahnhofstraße 60) ist als Kulturdenkmal (spätgründerzeitliches villenartiges Wohnhaus) ausgewiesen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken wird.

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-010001-2).

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. **Altstandorte**  
 Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 28.08.2018 befindet sich im Planungsraum nachfolgender Altstandort "Großhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck" (Schl.-Nr. 531 008 120 001 006); nördlich angrenzend außerdem ein Altstandort "Ehemaliges Sägewerk". Für die Altstandorte "Ehem. Sägewerk/Schmuckhandel" wurde eine historische Erkundung durchgeführt. Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen (05.11.2018) bestehen Auflagen, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

4. **Bergbau**  
 Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.03.2017 ist im Bereich des Bebauungsplanes auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

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

6. **Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**  
 Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität und Standort).

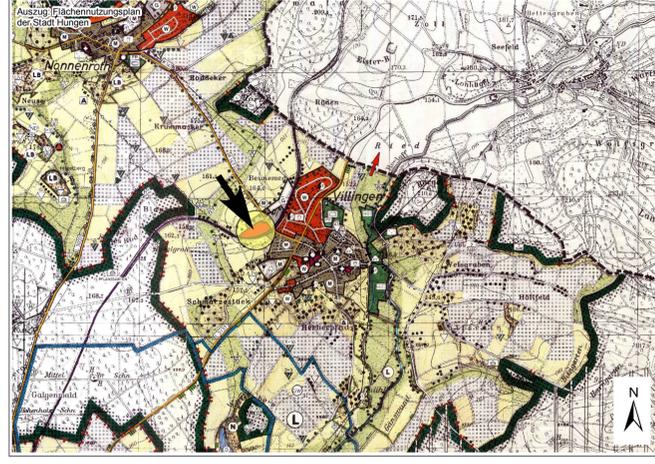
- E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE**
1. **Aufstellungsbeschluss**  
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen am 14.06.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 20.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 20.06.2018 bekannt gemacht und vom 25.06.2018 bis einschl. 06.07.2018 durchgeführt.  
 Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 11.07.2018 bekannt gemacht und vom 20.07.2018 bis einschl. 21.08.2018 durchgeführt.
3. **Beteiligung der Behörden**  
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.02.2017.  
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18.07.2018.
4. **Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 11.12.2018 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen als Satzung beschlossen.  
 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 11.12.2018 beschlossen.

Hungen,  
 (Siegel) R. Wengorsch (Bürgermeister)

5. **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 jedem 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" STADTTEIL VILLINGEN - STADT HUNGEN



## STADT HUNGEN

KAISERSTRASSE 7  
 35410 HUNGEN  
 TEL.: 06402-850  
 FAX: 06403-9840181  
 E-MAIL: info@hungen.de

Maßstab: 1:1.000	Planungsstand: Satzung	Datum: 11.12.2018	Gezeichnet: Hofmann	Bearbeitet: Hofmann
---------------------	---------------------------	----------------------	------------------------	------------------------

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

AM HIRTENWEG 4  
 35410 HUNGEN  
 TEL.: 06403 - 9840180  
 FAX: 06403 - 9840181  
 E-MAIL: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de