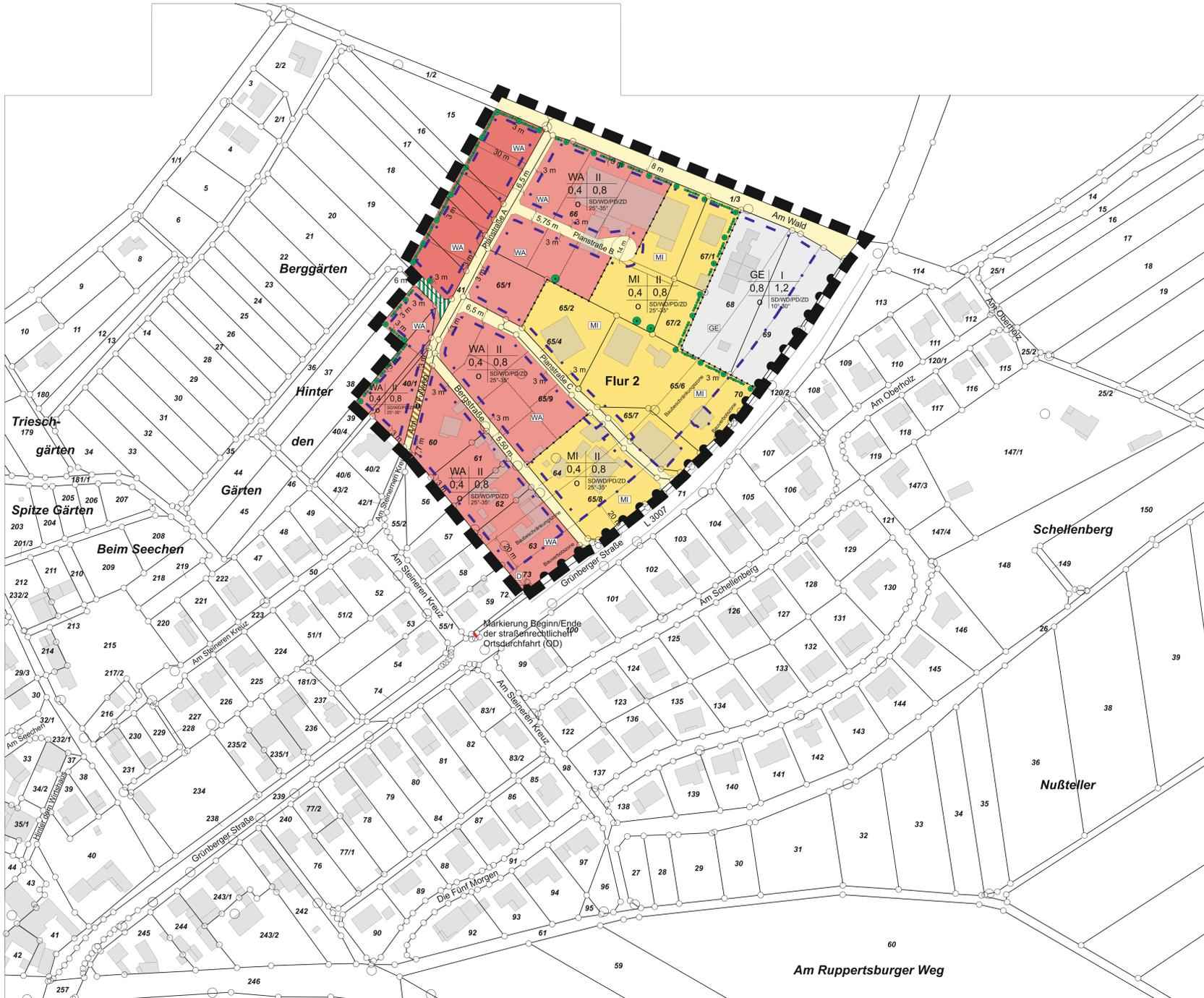


Stadt Hungen Gemarkung Nonnenroth 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 Am Schellenberg/ Neuaufstellung Bebauungsplan Am Schellenberg - Teil Ost

Maßstab 1 : 1000



- ### Legende
- 1. **Zeichenerklärung**
 - 1.1. Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1. Flur 2
 - 1.1.2. Flurstücknummer
 - 1.1.3. Polygonpunkt
 - 1.1.4. Vorhandene Grundstück- 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. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - 1.2.1.2. Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
 - 1.2.1.3. 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. Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.2. Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.3. max. zulässige Firsthöhe (Abstandsmäßig vom Mittel gemessene Schattkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachstuhl)
 - 1.2.3. **Bauweise, Baugrenze**
 - 1.2.3.1. 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. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bereich für Fußgänger) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 1.2.4.3. unbefestigte Messung
 - 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 vor Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**
 - 1.2.5.1. 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
 - 1.2.6.3. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Steinkreuz)
 - 1.2.7. **Baugestaltung**
 - 1.2.7.1. Satteldach/Walmdach/Zeldach gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HfBO
 - 1.2.8. **Nutzungstabellen**

Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017, BfBl. I. S. 2808
 Bundesdenkmalgesetz (BfDenkMalG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013, BfBl. I. S. 3154
 BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, BfBl. I. S. 1509
 Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, BfBl. I. S. 1509
 Hess. Bauordnung (HfBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, geändert durch Gesetz vom 13.12.2012, ergänzt durch die Änderung des Bauverordnungsamtes vom 03.09.2013.

Textliche Festsetzungen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) als Baugeteil festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO: Es wird Mischgebiet (MI) im Osten und Südosten des Planungsbereiches als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

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 Straßenbauamt aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Für alle Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitzonenzone 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 (Ausgleichsmaßnahme) für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan für den Eingriff in die Biotopsituation des unmittelbaren Standort des Bebauungsgebietes (Verlust von Grünland und eines Heckerkomplexes) wird folgende Maßnahme zum Ausgleich durchgeführt:

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs der Bauverflechtung werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB entsprechende - den Eingriff kompensierende - Biotoppunkte aus dem vorhandenen Ersatzmaßnahme „Obere Kriepensee“ der Stadt Hungen zugeordnet. Die artschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Erstellung eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Hungen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen dargelegt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitzonenzone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Entlang der nördlichen, südlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Baugrundstücken im Abstand von 15 m ein Laubbau (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) innerhalb einer geschlossenen, einheimischen, standortgerechten Laubstrauhecke anzupflanzen. Zufahrten und Eingänge sind gegenüber der geschlossenen Laubstrauhecke 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 Gehzön 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 HfBO: Bei der Fassadengestaltung der Außenwand sind ortsbildende, landschaftsgebundene Baumformen und Materialien zu verwenden. Die Farbgebung der Fassaden und Dächer ist zurückhaltend 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 Sattels, Pult- oder Walmdaches vorzusehen. Die Dachneigung der Dachflächen soll 25° gegenüber der Horizontalen betragen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HfBO: Als Einfriedungen sind zugelassen:

- a. Hecken (vgl. Pflanzliste, ein grüner Maschendrahtzaun in der Höhe ist zulässig).
- b. Draht- und Stahlgitterzäune mit entsprechender Bepflanzung.
- c. Stabgitterzäune und offene Holzplanken.

Sockelmauern als Grundstücksabgrenzungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelhöhe von 10 cm erhalten.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HfBO: Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflanzanlagen oder als wasserundurchlässige Decke auszuführen. Die Zufahrt zu dem geplanten Grundstück unmittelbar westlich des geplanten Fußweges ist ausschließlich über den Anschluss der Straße „Am Steinhilfen Kreuz“ aus Südosten 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 HfBO: Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzusehen: Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbau (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angepflanzte Pflanzliste in der Begründung ist zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten gärtnerisch anzulegen.

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als „Nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen:

1. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugelände eine Lechtwassermenge von mindestens 1600l/m³ 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 angeschlossen sein, 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 Bäume (z.B. Wälder, Platanen) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen. Gem. § 13 Abs. 3 HfBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anliefern 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 durchfahren können, dass soweit oberhalb des Baugeländes Gebäude bestehen, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, und bei denen die Oberkante von Brüstungen von zum Anliefern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt und die Nutzung über Hubrettungsfahrzeuge erfolgen muss, die Kurvenradien so auszugestalten 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 Abwehrt nicht zu einem späteren Zeitpunkt in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Straucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
5. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitzonenzone 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 Bauweisezone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Bauweisezone anschließt. Die Bauweisezone ist von Hochbauten, Aufbauten, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplätze, Garagen, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freihalten. Stellplätze sind aufgrund richterlicher Entscheidung der Hochbauten gleichgestellt. Innerhalb der Bauweisezone sind Bauanträge Hesses Mobil Dillenburg zur Abstimmung vorzulegen. Nachträglich bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.
7. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf auf die Straßenanlage oder in Entwässerungsanlagen der L 3007 gelangen.
8. Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichttransparenz der L 3007 im Bereich der bestehenden und geplanten Einmündungen sowie im Bereich des parallel zur L 3007 verlaufenden Gehweges nicht einschränken.
9. Solar- und Fotovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen, die Außenbeleuchtung (Laternen, Lichtmasten, Halogenstrahler usw.) sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der L 3007 führen.
10. 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 Steinhilfen Kreuz“ in die L 3007.
11. Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen/Lehrder der Oberrheinischen Versorgungsgebiete AG (OVAG), festgesetzt mit der Verordnung vom 27.06.1995. Die Ver- und Gebots sind zu beachten. Es wird ggf. auf das noch bestehende Erdormis zur Erkundung (Erdhohl) einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung hingewiesen.
12. Es wird gem. § 55 WHG darauf hingewiesen, dass eine Verwertung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Gebäude durch die Aufnahme in Zisternen mit entsprechender weiterer Nutzung durchzuführen ist. Die Kapazität der Zisternen ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25l/m² Dachfläche) und Speicherraum (20-25l/m² Dachfläche) vorzusehen. Sofern wasserrechtliche Gründe (z.B. Verbot der Verordnungen wasserrechtlicher Schutzgebiete) nicht entgegenstehen, ist der Überlauf der Zisternen in eine Versickerungsrinne einzuführen. Für die Errichtung der Versickerungsrinne ist eine wasserrechtliche Erlaubnis anzufordern. Jede Versickerungsrinne ist gem. dem topographischen Verfahren nach DWA A 138 zu betonen.
13. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 HfBO: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leitet die Anzeige unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderter Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor der Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorgehend in Besitz zu nehmen.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadteventsversammlung am 15.11.2017 gefasst. Die ortsbildende Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2017.

Hungen, den _____
 Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltungsverfahren am 13.12.2017 bis 16.01.2018 einsehbar. Ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2017.
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 30.08.2018 bis 02.10.2018 einsehbar. Ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.08.2018.
 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 19.06.2019 bis 22.7.2019 einsehbar. Ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 12.06.2019.

Hungen, den _____
 Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:
 Der Planentwurf wurde am 08.08.2019 zur Satzung beschlossen.

Hungen, den _____
 Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk:

Hungen, den _____
 Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB:
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 08.08.2019 bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

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: 24.07.2019, Satzung, Gez. P.D., Gepr. H.M.

Planungsgruppe Müller
 Dipl. Geographen, Dipl. Biologen u. Ingenieure

Lfd. Marburg-Biedenkopf
 Struthweg 10, 35112 Fronhausen
 Tel. 06426/92 03-5 Fax: 06426/92 03-6