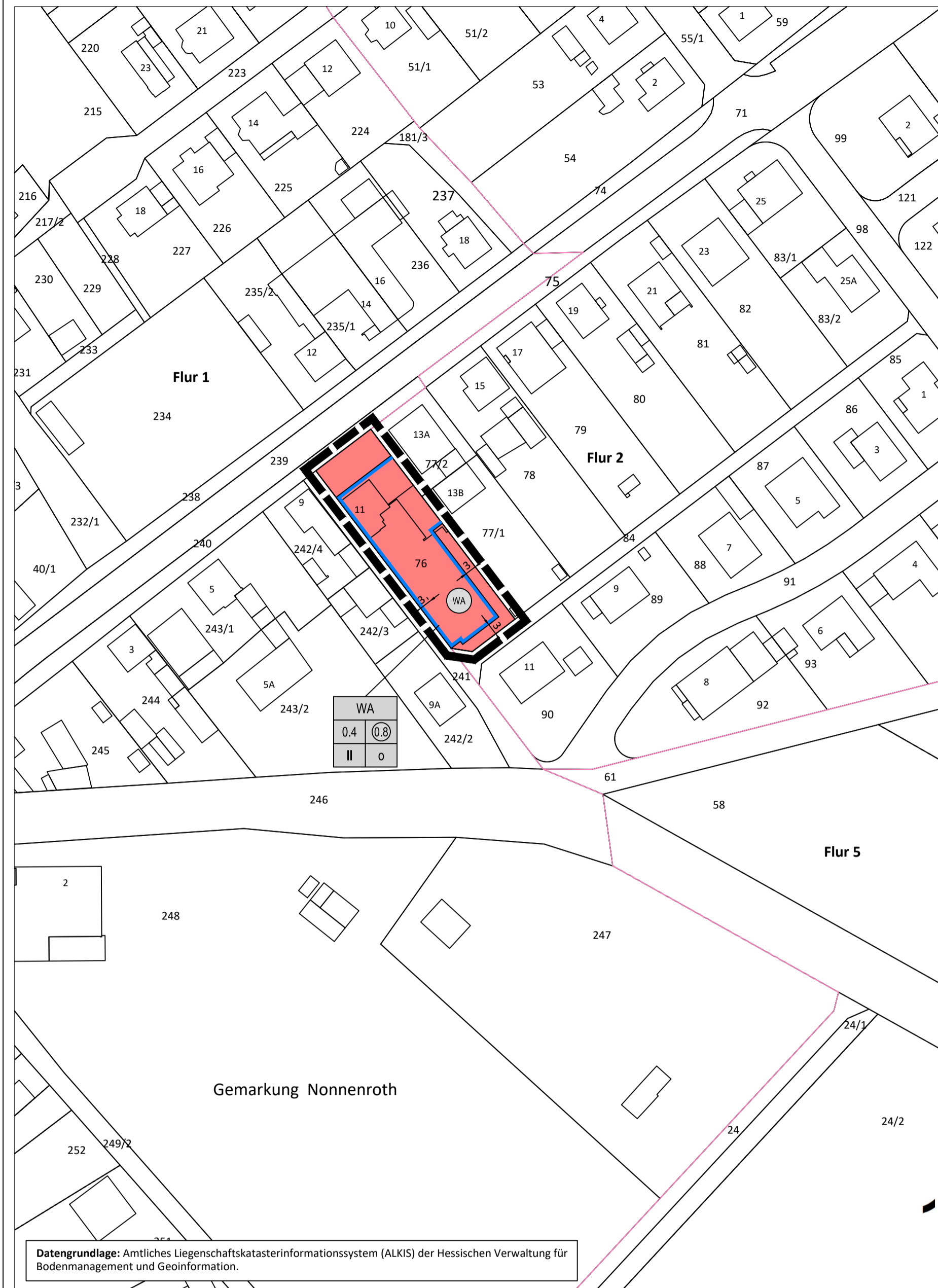


# Bebauungsplan „Am Schellenberg“, 4. Änderung

## Stadt Hungen, Stadtteil Nonnenroth

Entwurf



### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
  - Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
  - Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiets“ sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**
  - Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone). Die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils Höchstwerte.
  - Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß mit einer Oberkante (OK) von 9 m über NHN festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezieht sich auf die Firsthöhe als Höchstmaß. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Dabei ist die Firsthöhe der oberste Gebäudeabschluss, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, gemessen über dem Niveau der anliegenden Erschließungsstraße (Planstraße), gemessen in der Mitte des Grundstücks.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Oberkante. Die festgelegte Oberkante ist die Oberkante der Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straße anzunehmen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
  - Im Plangebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf der Grundstücksfläche innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche jeweils auf dem eigenen Grundstück allgemein zulässig.
  - Es sind die gem. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hungen jeweils erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
  - Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.
  - Im Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenchonende Leuchtmittel zulässig. Es sind Leuchten ohne UV- und mit geringen Blaulichtanteilen wie z. B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED zu verwenden. Die Farbtemperatur sollte unter 3.000 Kelvin liegen. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und in die angrenzende offene Landschaft verhindert wird.
  - Im Plangebiet sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.
  - Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 38° sowie Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° für Flachdächer und einer Neigung von bis zu 38° für Pultdächer. Zur Dacheindeckung zulässig sind rote und anthrazitfarbene Dachsteine und Tonziegel. Dies gilt auch für Garagen.

Gauben: Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrere Gauben darf 40 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 38°.
- Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle, sehr auffällige Farben sind für Fassadenflächen nicht zulässig.

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen.
- Einfriedigungen:**

Zulässig sind Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubstrüchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,50 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- Stellplätze:**

Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- Grundstücksfreiflächen:**

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen; die nach Bauplanungsrecht auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

### Nachrichtliche Übernahme

**Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Fläche bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Kassel als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archaische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### Löschwasser

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung mit einer Löschwasserleistung von mind. 800 l/min. erforderlich. Diese Löschwassermenge muss mind. für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme nicht unter 1,5 bar absinken.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in Regenwasserzisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung oder die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) ausgeführt und betrieben werden.

Sonstiges Abwasser, u. a. auch das Niederschlagswasser von Flächen, die der Wartung und Pflege von Fahrzeugen dienen, ist der Kläranlage zuzuführen. Die Entwässerung des Lkw-Waschplatzes der Feuerwehr soll über einen Koaleszenzabscheider mit Schlammlang erfolgen.

### Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### Pflanz- und Gehölzliste

Artenliste 1 (Bäume):			
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Quercus robur</i>	- Steieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Buche	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
Bewährte Hochstammobstbäume			
Artenliste 2 (Sträucher)			
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Carpinus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Prunus spinosa</i>	- Schwarzdorn
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn		
<i>Crataegus laevigata</i>			
Sowie blühenden Ziersträuchern			
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Philadelphus coronarius</i>	- Falscher Jasmin
<i>Laburnum vulgare</i>	- Goldregen	<i>Syringa</i>	- Flieder
<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel		
Und Beerenobst			
<i>Ribes nigrum</i>	- Schw. Johannisbeere	<i>Rubus fruticosus spec</i>	- Brombeeren
<i>Ribes nigrum</i>	- Rote Johannisbeere	<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	- Stachelbeere		
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
<i>Campsis radicans</i>	- Trompetenblume	<i>Lonicera caprifolium</i>	- Geißblatt
<i>Clematis montana</i>		<i>Polygonum aubertii</i>	- Kletterknoterich
<i>Clematis hybriden</i>	- Clematis, Waldrebe	<i>Vitis vinifera</i>	- Echter Wein
<i>Hedera helix</i>	- Efeu	<i>Wisteria sinensis</i>	- Blauregen Glyzine
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Wald-Geißblatt		
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein		

### RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan der Stadt Hungen liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen am \_\_\_\_\_ Der Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Hungen,

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB) des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung wurde am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht und vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3(2) S. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ auf der Internetseite der Stadt Hungen eingestellt wurde und die nach § 3(2) S. 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ auf der Internetseite der Stadt Hungen zugänglich gemacht wurden. Hungen,

#### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ Hungen,

#### Satzungsbeschluss

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

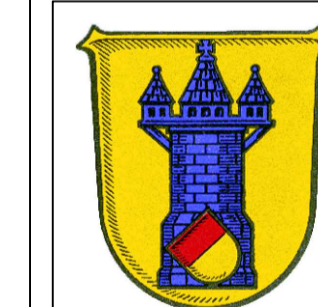
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am \_\_\_\_\_ beschlossen. Hungen,

#### Bestätigung des Inhalts der Satzung

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

#### Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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 Baumat bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Hungen,



**Stadt Hungen**  
Stadtteil Nonnenroth

## Bebauungsplan „Am Schellenberg“, 4. Änderung

Entwurf

Gezeichnet: S.Karim  
Originalgröße: 594 mm x 841 mm  
Maßstab: 1:1.000  
Übersichtskarte: 1:10.000  
Hintergrund: ALK (10/2024), DTK  
Stand: Februar 2026

Biedrichstr. 8c  
61200 Wölfersheim  
Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40  
Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60  
mail@regiokonzert.de  
www.regiokonzert.de

