



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.08.2001), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.1998).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.1 Gem. § 20 (3) BauNVO

1.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

1.2.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:**

1.2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitufiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, weitmächtige Drahtäune).

1.2.1.3 Mindestens 80% der nicht von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Wege oder Stellplätzen beanspruchten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Davon sollen mindestens 50% Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste sein. In Fällen ohne Gehölzbestand ist je 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein klein- bis mittelkroniger Laubbau zu pflanzen.

1.2.1.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

1.2.1.5 Vorhandene heimische, standortgerechte Bäume und Obstbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

1.2.1.6 Anpflanzungen von Bäume und Gehölzen sind mit standortgerechten einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.2.1.7 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 20 lfm ein klein- bis mittelkroniger heimischer Laubbau anzupflanzen.

1.2.1.8 Das anfallende Dachflächenwasser ist als Brauchwasser in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Möglichkeit eines Anschlusses der Regenwasserzisterne an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage hat in Abstimmung mit der Stadt Hungen zu erfolgen.

1.2.1.9 Im Bereich zwischen der Landesstraße (L 3137) und den geplanten Grundstücksflächen sind vorhandene Obstbäume zu erhalten. Soweit keine Obstbäume vorhanden sind, ist alle 100 qm Freifläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Randeingrünung).

1.2.2 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

1.2.2.1 **Herstellung röhrichtreicher Flachwasserzonen**
Am „Oberen Knappensee“ zwischen Utpho und Trais-Horloff sind an geeigneten Uferflächen in einem Umfang von 1 ha röhrichtreiche Flachwasserzonen herzustellen (= 235.400 Wpkt.). Die Maßnahme – im gleichen Umfang – kann alternativ auch am „Unteren Knappensee“ durchgeführt werden.

1.3 Gem. § 9 (1a) BauGB - Zuordnung

Den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wird die Durchführung der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen von 16 % = ca. 0,23 ha (Anteil der Erschließungsflächen an den beplanten Flächen) der externen Kompensationsfläche zugeordnet werden. Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

1.4 Gem. § 18 BauNVO

In den mit WA bezeichneten Flächen darf die Firsthöhe max. 10,00 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zum höchsten Punkt der Firstlinie.

1.5 Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO

1.5.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken bis zu folgenden Höchstmaßen ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden:

Länge: entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur Straße hin
Breite: gemessen von der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche aus 2,5 m
Neigung: angegeben als Verhältnis von Höhe zu Breite - 1:1,5

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne die Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BAUGB

2.1 Dachfarbe
Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Dacheindeckung ist in nichtglänzendem oder -reflektierendem Material vorzunehmen.

2.2 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel- und/oder versetzte Pultdächer auszuführen. Zulässig sind außerdem Krüppelwalmdächer (Schofpfalmdächer). Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch Flachdächer errichtet werden.

2.3 Dacheinschnitte und Dachgauben
Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Trauflänge des Daches beanspruchen.

2.4 Dachflächenfenster (liegende Dachfenster)
Dachflächenfenster sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Dachöffnungen auszubilden. Der Abstand der einzelnen Dachflächenfenster untereinander sowie zu Dacheinschnitten und Dachgauben beträgt mindestens 1,00 m. Insgesamt dürfen Dachflächenfenster max. 50 % der Trauflänge des Daches beanspruchen.

2.5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schauländer sind nicht zulässig.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Äpfel: | Birnen: |
| Bismarckapfel | Alexander Lukas |
| Bittenfelder Sämling | Gellerts Butterbirne |
| Blenheimer | Gute Graue |
| Brauner Matapfel | Gute Luise |
| Brettacher | Grüne Jagdbirne |
| Dicker vom Hunsrück | Nordhäuser Winterforelle |
| Gelber Richard | Pastorenbirne |
| Haugapfel | |
| Herrenapfel | Zwetschgen: |
| Jakob Lebel | Bühlers Frühzwetschge |
| Kaiser Wilhelm | Ortenauer Hauszwetschge |
| Landsberger Renette | Wangenheims Frühzwetschge |
| Oldenburger | |
| Ontario | Kirschen: |
| Orleans Renette | Büttners rote Knorpelkirsche |
| Rheinischer Bohnapfel | Frühe rote Meckenheimer |
| Rheinischer Winterrambour | Große Prinzessin |
| Roter Boskoop | Große schwarze Knorpelkirsche |
| Rote Sternrenette | Hedelfinger |
| Schafsnase | Schneiders späte Knorpelkirsche |
| Schöner von Boskoop | |
| Schneepfel | Walnüsse: |
| Winterrambour | Esterhazy II |
- 4.2 Bäume :
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Ainus glutinosa | - Schwarzerle |
| Betula pendula | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Malus sylvestris | - Holzapfel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sorbus aria | - Mehlschneepflaume |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Ulmus glabra | - Bergulme |
- 4.3 Sträucher :
- | | |
|----------------------|----------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Mespilus germanica | - Echte Mispel |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |

- Rosa canina - Hundsröse (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
- | | |
|---|----------------|
| Clematis vitalba | - Waldrebe |
| Hedera helix | - Efeu |
| Humulus lupulus | - Hopfen |
| Lonicera caprifolia | - Geißschlinge |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wein |
| Spalierobst, Kletterrosen, Zuanrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen | |

VERFAHRENSVERMERKE

1. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Vorstellung von Planentwurf und Begründung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 08.09.1993, 19:00 Uhr, Bürgerhaus Villingen. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 28.08.1993.

2. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.01.2001 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 25.01.2001 bis zum 23.02.2001 aufgefordert.

3. OFFENLEGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 25.01.2001 bis zum 23.02.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 10.01.2001.

4. ERNEUTE OFFENLEGUNG
Die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 05.03.2001 bis zum 19.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 24.02.2001. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2001 von der erneuten Offenlegung unterrichtet.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 23.08.2001 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Hungen, den _____

Bürgermeister

Hungen, den _____

Bürgermeister

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GFZ Geschosflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)

28° - 45° Dachneigung

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

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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)

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

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● Bäume (erhalten)

● Bäume (anpflanzen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Stadt Hungen
Stadtteil Villingen

Bebauungsplan Nr. 2.06
"Im hintersten Hellberg"

Planungsstand: 03/02 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. | gez.: Chr. Schweinfest | gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: Hell_BPL.mc9 | Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
Tel: 06428/92076 | Fax: 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000