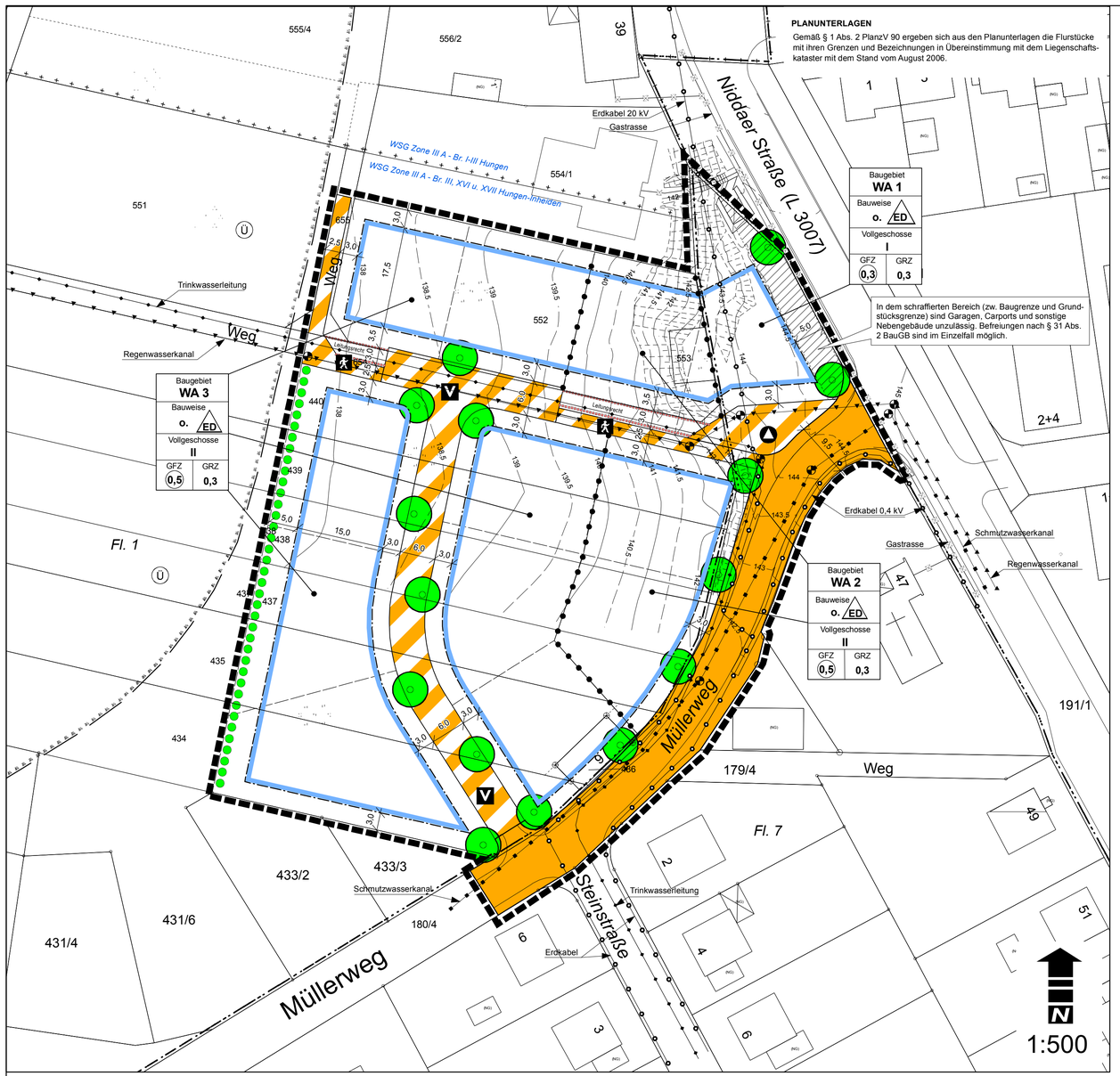

PLANUNTERLAGEN

Gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom August 2006.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BauGB - Baugesetzbuch
2. BauNVO - Baunutzungsverordnung
3. PlanzV90 - Planzeichenverordnung
4. HBO - Hessische Bauordnung
5. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.11.1997
6. GaVO - Garagenverordnung
7. HGO - Hessische Gemeindeordnung

(sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung)

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z. B. (0,5) — GFZ - Geschossflächenzahl (s. Nutzungsschablone)

0,3 — GRZ - Grundflächenzahl (s. Nutzungsschablone)

z. B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. Nutzungsschablone)

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

o. — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Wertstoffsammelstelle

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwassertrasse

Regenwasserkanal

Trinkwasserleitung

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

Anpflanzen von mind. zwei Reihen standortgerechten, heimischen Sträuchern - vgl. textl. Festsetzung Nr. 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Verbindliche Anpflanzung von Bäumen im öffentl. und privaten Bereich - vgl. textl. Festsetzung Nr. 5.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für Trink- und Abwassertrassen - zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetreiber

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauGB)

10. Kennzeichnungen und Bestandsdarstellung

z. B. 3,0 — Bemaßung (in Meter)

geplante Parzellierung (unverbindlich)

Fl. 1 — Flurnummer (z. B.)

z. B. 7/1 — Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

140 — Höhenlinien (ü. NN) gemäß örtlicher Vermessung (soweit vorhanden)

Böschungsflächen

Schacht

Ü — Grenze des im Feststellungsverfahren befindliche Überschwemmungsgebiet für das Gewässer "Horloff" (vermerkt gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Halten von Pferden, Ziegen, Schafen, Schweinen u. a. nicht zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt durch die in nachfolgender Tabelle festgesetzte Trauf- und Gebäudehöhe. Die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse (s. Planzeichnung) darf bei Ausnutzung der festgesetzten Höhen nicht überschritten werden.

Baugebiet	Dachform	Traufhöhe	Gebäudehöhe
Wa 1	Satteldach Versetztes Pultdach	5,00 m 5,00 m	8,50 m 8,50 m
Wa 2	Satteldach Versetztes Pultdach	5,50 m 5,00 m	9,50 m 9,50 m
Wa 3	Satteldach Versetztes Pultdach	5,00 m 5,00 m	9,00 m 9,00 m

2.2 Bezugspunkt der festgesetzten Höhen

Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante des Mauerwerkes. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

2.3 Sonderregelung bei versetzten Pultdächern

Bei Bauten am Hang darf die zulässige Traufhöhe bei versetzten Pultdächern bergseitig um 1,0 m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des natürlichen Geländes, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15 % beträgt.

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

3.1 Bauflächen

Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) so ist die Planzeichnung maßgeblich.

3.2 Nicht überbaubare Flächen

Entlang der Niddaer Straße (Flst. 191/1) wird aus städtebaulichen Gründen eine 5,00 m breite Bauverbotszone ausgewiesen. In dem betreffenden Bereich (s. Planzeichnung) sind Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude unzulässig. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind im Einzelfall zulässig.

Mit Ausnahme dieser Fläche sind Garagen, Carports und Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Garagenverordnung (GaVO) zulässig.

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen. Das Mindestfassungsvermögen der Zisternen muss 5 m³ je Hauptgebäude betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

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

5.1 Flächenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.

5.2 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. Straßenausbau, bauliche Nutzung) werden in der Gesamtmaßnahme "Oberer Knappensee" durchgeführt. Details hierzu werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen - Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind gemäß der Planzeichnung standortgerechte mittelgroße Laubbäume anzupflanzen (Qualität: mind. Hochstamm, 12 - 14 cm STU). Der Standort kann im begründeten Einzelfall maximal um 5,00 m verschoben werden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen - Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur äußeren Eingrünung des Baugebietes ist am Westrand ein mindestens 2-zeiliger Strauchriegel anzulegen und zu pflegen (Qualität: Str. mind. 100-150 cm Höhe, Pflanz- und Reihenabstand: 1,0 m x 1,0 m)

5.6 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus ´Fastigiata´), Esche (Fraxinus excelsior ´Nana´)

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Traubenkirsche (Prunus padus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Baugebiet wird Leitungsrecht ausgewiesen, das Leitungsrecht wird mit einer maximalen 3,0 m Breite festgesetzt. Das Leitungsrecht dient der Sicherung der bestehenden Trinkwassertrasse sowie der Verlegung von weiteren Ver- und Entsorgungstrassen. Das Leitungsrecht wird für zuständige Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(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 § 81 Abs. 4 HBO vom 18.06.2002)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Baugebiet sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. Für das Hauptdach sind folgende Dachneigungen zulässig:

- Satteldach 30° - 45°
- versetztes Pultdach 20° - 45°

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung herzustellen.

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun zulässig. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken. Deutlich untergeordnete Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) können auch in anderen Materialien eingedeckt werden.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dacheindeckung herzustellen.

Begrünte Dächer sind zulässig.

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind in allen Formen zulässig.

2. Außenwand- und Fassadengestaltung

Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

3. Stellplätze

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hungen anzuwenden.

4. Einfriedungen

Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig.

Die maximale Höhe von 1,20 m bei Zäunen darf nicht überschritten werden.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind ohne Sockel herzustellen. Straßenseitig sind Sockelhöhen bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen können Ausnahmen zugelassen werden.

5. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Größere Geländesprünge sind als Trockenmauern oder mit anderen ingenieurbiologischen Maßnahmen auszuführen und zu begrünen.

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

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Niederschlagswassernutzung

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

3. Solaranlagen

Der Bau von Photovoltaik- und Solaranlagen ist in der Regel genehmigungsfrei, näheres hierzu regelt § 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a HBO.

4. Grünordnung, Vollzugsfrist, Nachweis, Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstigen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

5. Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinwasserschutzgebietes für die Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden, der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des RP Gießen vom 27.06.1995 (St. Anz. 46/95, S. 3594) sind zu beachten (s. Begründung).

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.03.2007 beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.04.2007 bekannt gemacht.

Hungen,

(Siegel)

.....
P. Weber
- Bürgermeister -

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 25.04.2007 bekannt gemacht und vom 30.04.2007 bis einschl. 30.04.2007 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 26.04.2007.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.____.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 10.10.2007 bekannt gemacht und vom 18.10.2007 bis einschl. 19.11.2007 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am __.__.____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am __.__.____ beschlossen.

Hungen,

(Siegel)

.....
P. Weber
- Bürgermeister -

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1.20 "Die Mühlgärten" 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 Stadtverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hungen,

(Siegel)

.....
P. Weber
- Bürgermeister -

Bebauungsplan Nr. 1.20
"Die Mühlgärten", Kernstadt Hungen

STADT HUNGEN

35410 HUNGEN, Kaiserstraße 7

TEL.: 06402-850, FAX: 06402-8554
E-Mail: info@hungen.de

Maßstab: 1:500

Stand: 28.11.2007

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043-9840180, FAX: 06043-9840181
E-Mail: Hofmann-Planungsbuero@t-online.de

HOFMANN