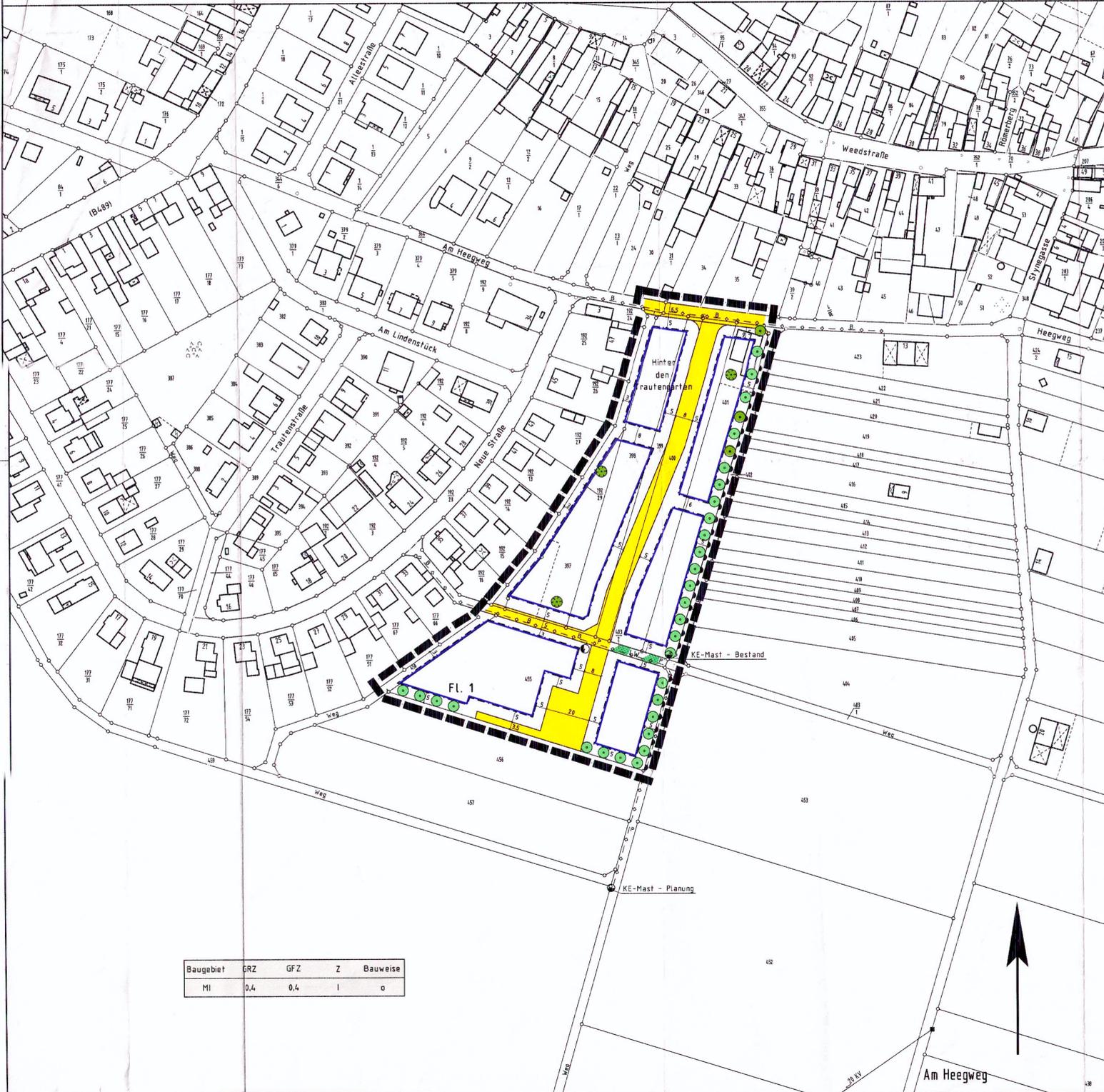


Stadt Hungen, Stadtteil Utphe

Bebauungsplan Nr. U 8.06

"Heegweg"



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
MI	0,4	0,4	I	o

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),
 Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.05.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastermäßige Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 1 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 398 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.2 Wirtschaftsweg
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität; hier: Trafostation
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.6.1 20 kV-Kabel der DVAG - Bestand
- 1.2.6.2 20 kV-Kabel der DVAG - Planung
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Erhalt von Hochstammobstäumen
- 1.2.7.2 zum Erhalt angeregt
- 1.2.7.3 Anpflanzung von fachgerecht zu pflegenden Hochstammobstäumen (Apfel, Birne, Süßkirsche)
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.1.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Grasweg zu erhalten.
 - 2.1.2 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.2 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
 - 2.2.1 Den Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich 22827 Biotopwertpunkte aus dem städtischen Öko-Konto zugeordnet.
 - 2.2.2 Der geplanten Bebauung werden als Ausgleich 97317 Biotopwertpunkte aus dem städtischen Öko-Konto zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
 - 3.1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer, Walmd- und Pultdächer.
Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 42°.
Die zulässige Dachneigung bei Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen beträgt 25° bis 42°, geringere Neigungen sind hier zulässig, sofern die Dauerhaftigkeit begründet werden kann.
 - 3.1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot. Bei Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen mit Dachneigungen von weniger als 25° sind zudem dauerhafte Begrünungen zulässig. Solaranlagen gemäß zulässig.
 - 3.1.3 Drempe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosdecke - Rohfußboden und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion)
Die zulässige Drempehöhe beträgt 1,0 m.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht und Holzläden in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qm m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsatz Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartrieegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronatus	- Fälscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelblilch
Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblilch		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 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.
- 4.2 Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Zone IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen.
- 5 **Hinweise**
- 5.1 Auszug aus der Stellungnahme der OVAG vom 15.01.2002 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB:
Wir bitten die Stadt, bei den notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. (0 60 43) 981-0 in Verbindung setzt. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Befestigungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk.
- 5.2 Auszug aus der Stellungnahme der Abt. Wasser- und Bodenschutz beim Landrat des Landkreises Gießen vom 14.01.2002 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB:
Die Regelungen der §§ 43, 51 Hess. Wassergesetz (HWG) und des § 42 Hess. Bauordnung (HBO) sind zu beachten (...).

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.02.01 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.02.01 in dem Hungen Anzeiger.
Hungen, den 13.02.03
Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.02.01 in der Verwaltung in der Zeit vom 15.02.01 bis 21.02.01 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 15.02.01 vorgestellt.
Hungen, den 13.02.03
Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 15.02.2002 bis 21.02.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 23.02.2002 in dem Hungen Anzeiger.
Hungen, den 13.02.03
Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 19.02.2002 als Satzung beschlossen.
Hungen, den 13.02.03
Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 06.03.02 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Hungen, den 13.02.03
Bürgermeister

Übersichtskarte: Maßstab 1 : 25.000

