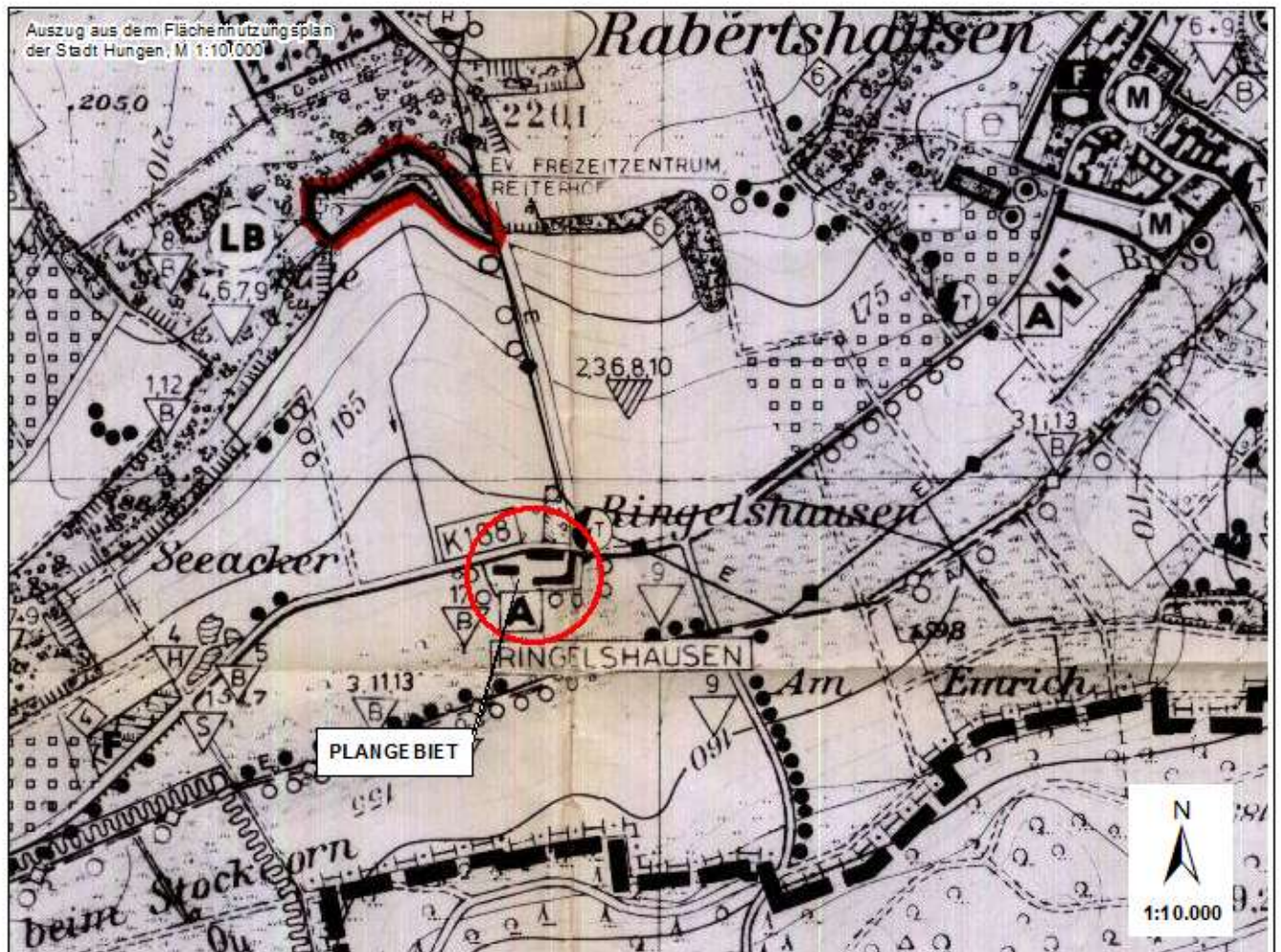


Bebauungsplan "Hofgut Ringelshausen"

Stadtteil Rabertshausen, Stadt Hungen



STADT HUNGEN



35410 HUNGEN, Kaiserstraße 7

TEL.: 06402-850, FAX: 06402-8554

E-Mail: info@hungen.de

MAßSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	BLATT:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1000	Vorentwurf	22.02.2013	1	Hofmann	Hofmann

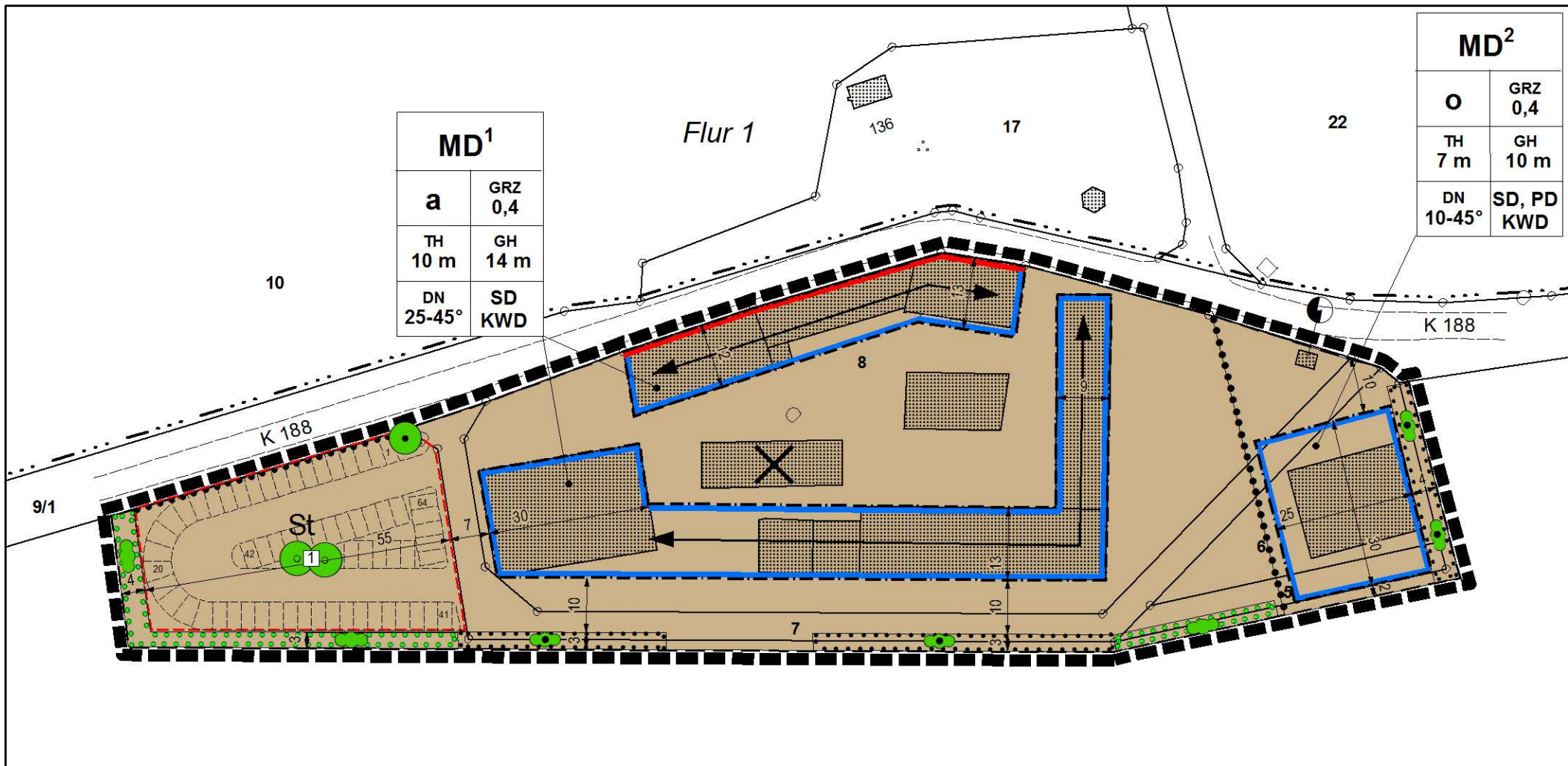
PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043-9840180, FAX: 06043-9840181

E-Mail: info@Hofmann-Plan.de





MD ¹	
a	GRZ 0,4
TH 10 m	GH 14 m
DN 25-45°	SD KWD

MD ²	
O	GRZ 0,4
TH 7 m	GH 10 m
DN 10-45°	SD, PD KWD

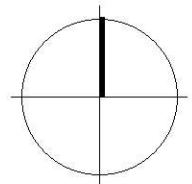
Trinwasserschutzgebiet - Zone IIIB
 Heilquellenschutzgebiet - Zonen III/2, IIIB,
 IV sowie Zonen B-neu, D, D1, D2, E

Flur 2
 4
 Die Spitzenwiese

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 23.05.2012.

Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Bauweise	Grundflächenzahl
Traufhöhe	Gebäudehöhe
Dachneigung	Dachform



1:1.000

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 m.W.v. 30.07.2011)

BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 vom 22.04.1993

HBO - Hessische Bauordnung i.d.F. vom 15.11.2011

PlanzV 90 - Planzeichenverordnung 1990, 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

HENatG - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege 04.12.2006 (GVBl. S. 619)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2542, zuletzt geändert 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) m. W. v. 29.01.2013)

A. ZEICHENERKLÄRUNG, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Überschreitung der Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

Die zulässige GRZ 0,4 darf aufgrund der überwiegenden Bebauung des Gebietes durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ 0,95 überschritten werden (§ 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

z.B. **TH 7,0 m** Traufhöhe als Höchstmaß (s. Planzeichnung)

z.B. **GH 10,0 m** Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) als Höchstmaß (s. Planzeichnung)

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen:

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt mit der Tragkonstruktion des Daches. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen (Interpolation der Ecken des Hauptgebäudes - talseitig).

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Flächen

3.1 Bauweise

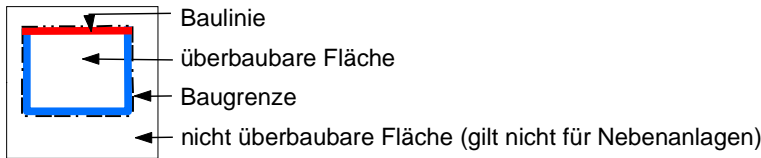
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im MD¹-Gebiet wird zur Erhaltung und Fortführung der historischen Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird durch Baulinien und Baugrenzen näher bestimmt. Sie kann von der geschlossenen bis zur offenen Bauweise reichen, wobei Sonderformen, wie einseitige Grenzbebauung (z. B. zur K 188) ebenfalls zulässig ist.

3.2 Stellung baulicher Anlagen

 Hauptfirstrichtung

3.3 Baugrenze



4. Verkehrsflächen

+ + + + + Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einricht. u. sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

K Trafostation

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Flächenversiegelung

Im Bereich des geplanten Stellplatzes sind vollflächige Versiegelungen auf die Hauptzufahrten zu beschränken; die eigentlichen Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) herzustellen.

6.2 Niederschlagswasser


Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln u./o. wie bisher dem namenlosen Vorfluter (südl. des Plangebietes) zuzuleiten.

6.3 Ausgleichsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geregelt.

6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung:

 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung:

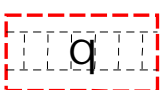
 Zur Gliederung des Stellplatzes ist je 5 Pkw-Stellplätze 1 Laubbaum (s. Gehölzlisten) anzupflanzen.

6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung einer mind. 1-reihigen Strauchpflanzung zur äußeren Eingrünung. Die Sträucher sind in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m anzupflanzen; je 12 lfdm. ist zusätzlich 1 Laubbaum anzupflanzen.


6.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

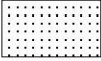


7. Sonstige Planzeichen

7.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (unverbindliche Gliederung)

7.2  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

7.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.4  Flurgrenze

- 7.5 z. B. **Fl. 1** Flurnummer
- 7.6 z. B. 7/1 Flurstücksnummer/ -grenze und Grenzstein
- 7.7  Gebäudebestand
-  Gebäude in der Örtlichkeit nicht vorhanden
- 7.8  Bemaßung (z. B. 4,0 m)

B. 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 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

- SD** Satteldach
KWD Krüppelwalmdach
PD Pultdach

Zulässigkeit der Dachformen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung

1.2 Dacheindeckung

In allen Baugebieten sind Dacheindeckungen in den Farbvarianten Rot bis Braun und in Grautönen zulässig, glasierte und reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig; aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

2. Stellplätze

Für den Nachweis der Pkw-Stellplätze gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hungen.

C. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB), HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB für den Brunnen Rodheim (Nr. 531 -035), sowie in dem qualitativ festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Zonen III/2, IIIB, IV. Die entsprechenden Gebietsabgrenzungen liegen außerhalb der Plankarte. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Eine gezielte Niederschlagswasserversickerung unterliegt der Verbotsregelung nach § 6 Nr. 3 der Schutzgebietsverordnung und bedarf ggf. der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung sowie der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

2. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

D. ANHANG

Gehölzlisten (Vorschlagslisten)

Für die nach den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen und sonstige Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölze der nachfolgend aufgeführten Liste zu verwenden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden.

Bäume (Pflanzenqualität - mind. Hochstämme, 2 x v., 10-12 cm STU, od. Heister 2 x v., 250 cm Höhe): Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides)

Heimische Sträucher (Pflanzenqualität - mind. 100 cm Höhe): Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana)