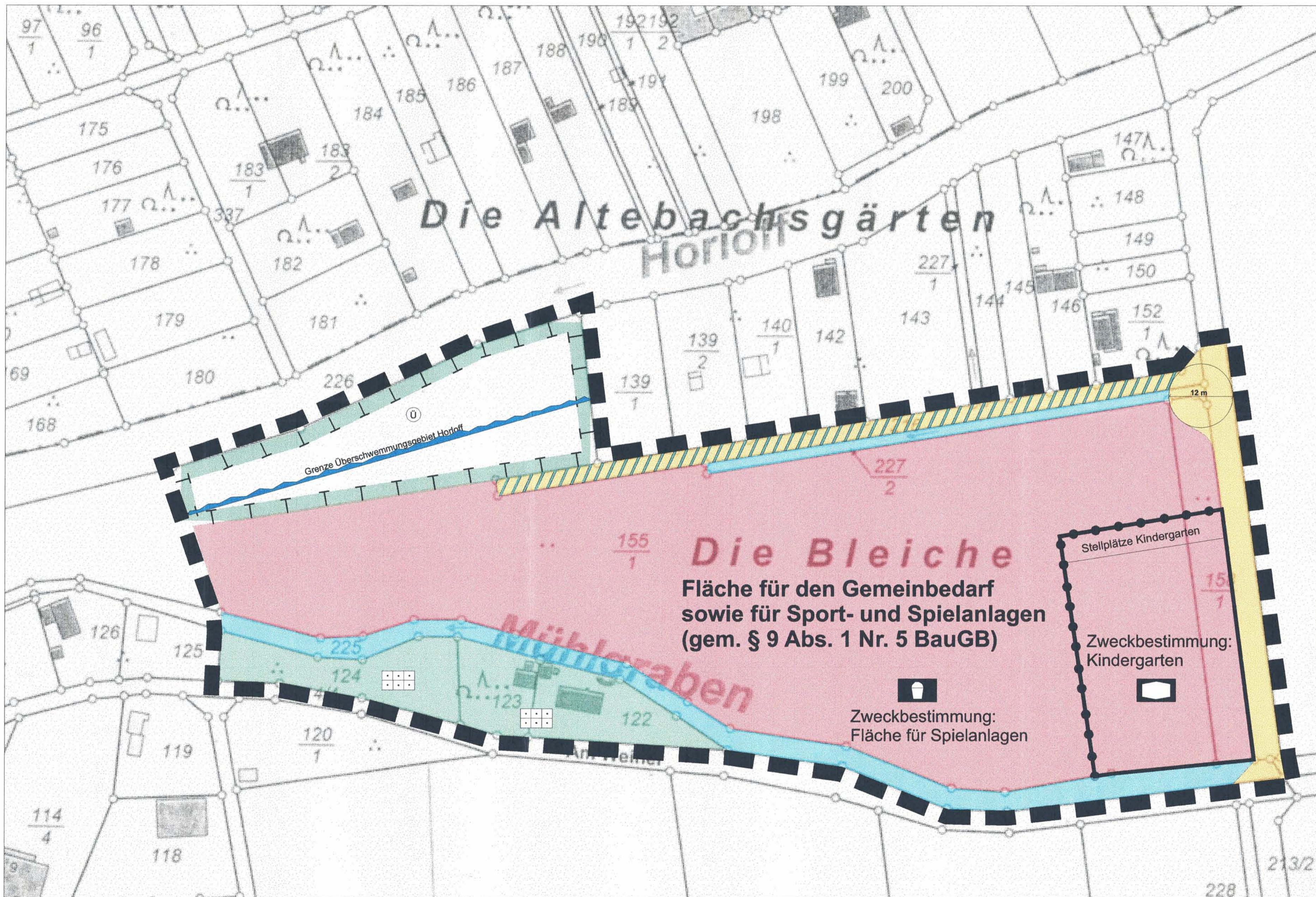


Stadt Hungen Gemarkung Hungen Bebauungsplan "Erlebnishof/ Kindertagesstätte Am Weiher" Maßstab 1 : 500



1. Zeichnerklärung
 - 1.1. Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1. Flurstücksnummer
 - 1.1.2. Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
 - 1.1.3. Geplante Grundstücksgrenzen
 - 1.1.4. Gebäude, vorhanden
- 1.2. Planzeichen
 - 1.2.1. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - 1.2.1.1. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - 1.2.1.2. Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
 - 1.2.1.3. Flächen für den Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - 1.2.2. Zweckbestimmung Spielanlagen
- 1.2.2. Verkehrsfläche
 - 1.2.2.1. Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 1.2.2.2. Verkehrsberuhigter Bereich, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (Landwirtschaft; Fußgängerbereich für fußläufige Wegeverbindung mit ausschließlicher Grünlandgestaltung)
- 1.2.3. Grünland
 - 1.2.3.1. Privates Grünland, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.2.4. Gewässer
 - 1.2.4.1. Gewässer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - 1.2.4.2. Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet
- 1.2.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 1.2.5.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Bindungen für Anpflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 1.2.6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 1.2.6.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - 1.2.6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014, BGBl. I S. 954
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntm. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 13.12.2012, Ergänzt durch die Änderung des Bauvorlagenlasses vom 03.09.2013.

3. Textliche Festsetzungen

- 3.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Es wird für die Errichtung des Kindergartens ein Vollgeschoss festgesetzt.
- 3.2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf die Zweckbestimmung Spielanlagen festgesetzt.
- 3.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO: Es wird eine zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut des Firstes) von 10,00 m festgesetzt.
- 3.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten m südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 3.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: Es werden Wasserflächen (u. a. Mühlgraben) im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Wasserflächen des Mühlgrabens und der Gewässerparzelle 227/2 sind in der Örtlichkeit nicht ausgebildet.
- 3.6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 3.7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird im nördlichen Bereich des Plangebietes geleistet. Gemäß Ausgleichsmaßnahme wird zur Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft - unmittelbar im südlichen Bereich der Horizont - anschließend - im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Extensivierung der derzeit intensiv genutzten Frischwiese vorgenommen. Die Fläche soll mit zertifiziertem, standortangepassten, gebietseigenem Saatgut (Ausprägung Frischwiese) im Rahmen einer Streifeneinsatz eingesät werden, um in der Zielsetzung die Entwicklung einer ausgeprägten Frischwiese zu erreichen. Die Extensivierung wird im Bereich der Frischwiese der Ausgleichsfläche eine Entwicklung von Frischwiesenarten der Ausrichtung auf die zu entwickelte Fauna dieser Biozönose (Lebensraum und Nahrungshabitat) zur Folge haben. Damit soll kraft nachfolgender Pflege in Form einer angepassten extensiven Nutzung eine Verbesserung des Lebensraumes und des Nahrungshabitats - insbesondere für Tagfalter und Heuschrecken, aber auch in der weiteren Nahrungskette für die Avifauna und für die Amphibien - entstehen. Die zukünftige Pflege der Fläche ist als Extensivwiese mit zweischüriger Mahd in der letzten Juniwoche sowie in der letzten Septemberwoche durchzuführen. Die Vornahme einer Düngung oder die Verwendung von Pestiziden ist unzulässig. Eine Maßnahmenkontrolle findet nach dem 1., 2., 3., 4. und 5. Jahr statt. Hierzu wird ein Kurzbericht an die Untere Naturschutzbehörde des Ldkr. Gießen gesandt. Die Kontrolle ist durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biol., Dipl.-Geogr., B.Sc. oder M.Sc. der gleichen Fachrichtungen) durchzuführen und wird von dem Vorhabenträger beauftragt. Zum Ausgleich des weiteren durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs (Neubau Kindergarten und Asphaltierung der am östlichen Rand des Geltungsbereiches geplanten verkehrlichen Erschließung durch die nördliche Verlängerung der Ortsstraße "Am Mühlgraben") werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB entsprechende - den Eingriff kompensierende - Biotopwertpunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme "Oberer Knappensee" der Stadt Hungen zugeordnet.
- 3.8. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB soll es zulässig sein, Einrichtungen ausschließlich aus Holz und ohne Fundament zu errichten. Für das Maß der baulichen Nutzung dieser Einrichtungen aus Holz soll § 14 Abs. 1 BauNVO zugrundegelegt werden. Bei der Fassadengestaltung der Außenwand des Kindergartenneubaus sind ortsübliche, landschaftsgebundene Bauformen und Materialien zu verwenden. Die Farbgebung der Fassaden ist in zurückhaltenden Farben (Mineralfarben) auszuführen.
- 3.9. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Als Einfriedungen sind zugelassen: Zäune aus Holz und Hecken (vgl. Pflanzliste) bis zur Höhe von 2 m über dem gewachsenen Boden. Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.
- 3.10. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die Zahl der Stellplätze bemißt sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hungen.

- 3.11. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Die Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist - abgesehen von der 1.200 qm großen Fläche für den Neubau des Kindergartens - als Grünfläche zu erhalten. Die Errichtung von Einrichtungen aus Holz ohne Fundament ist für die Erstellung von Freizeit- und Spielanlagen bzw. kleinen Stalleinrichtungen zur Unterbringung von Tieren (Pferde, Schafe, Ziegen) innerhalb des Grünlandes zulässig.
- 3.12. Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können Flächen bestehen, unter denen der Bergbau ausgegangen ist. Während zukünftiger Baumaßnahmen ist auf Spuren eines ehemaligen Bergbaus zu achten. Sollten Spuren ehemaligen Bergbaus aufgefunden werden, sind diese der Bergaufsicht (Dez. 44) des Regierungspräsidiums Gießen unverzüglich mitzuteilen.
- 3.13. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:
 1. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min. auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten.
 2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
 3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.
 4. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die Richtlinien über "FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR" in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen. Gem. § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgitter der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anliefern bestimmter Fenster oder Stielen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verlegt, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
 5. Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Heiden der OVAG. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 27.09.1995 (St.Anz. 46/95, S. 3594) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen 4 Hungen der Stadt Hungen. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 08.07.1987 (St.Anz. 30/87, S. 1662) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen 1-3 Hungen der Stadt Hungen. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.08.1977 (St.Anz. 50/77, S. 1786) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt außerdem in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Verordnung vom 19.02.1929, Hess. Regierungsblatt Nr. 3/1929). Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.
- 3.14. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.15. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 DSchG: Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.07.2016 gefasst. Die ortsüblich Bekanntmachung erfolgte am 07.09.2016.

Hungen, den 08.09.2016

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 07.09.2016.
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.09.2016 bis 13.10.2016 einschl. gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Der Beschluss zur Offenlage wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2016 gefasst. Die Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.12.2016.
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.01.2017 bis 02.02.2017 einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Hungen, den 06.02.2017

Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 27.04.2017 zur Satzung beschlossen.

Hungen, den 28.04.2017

Bürgermeister

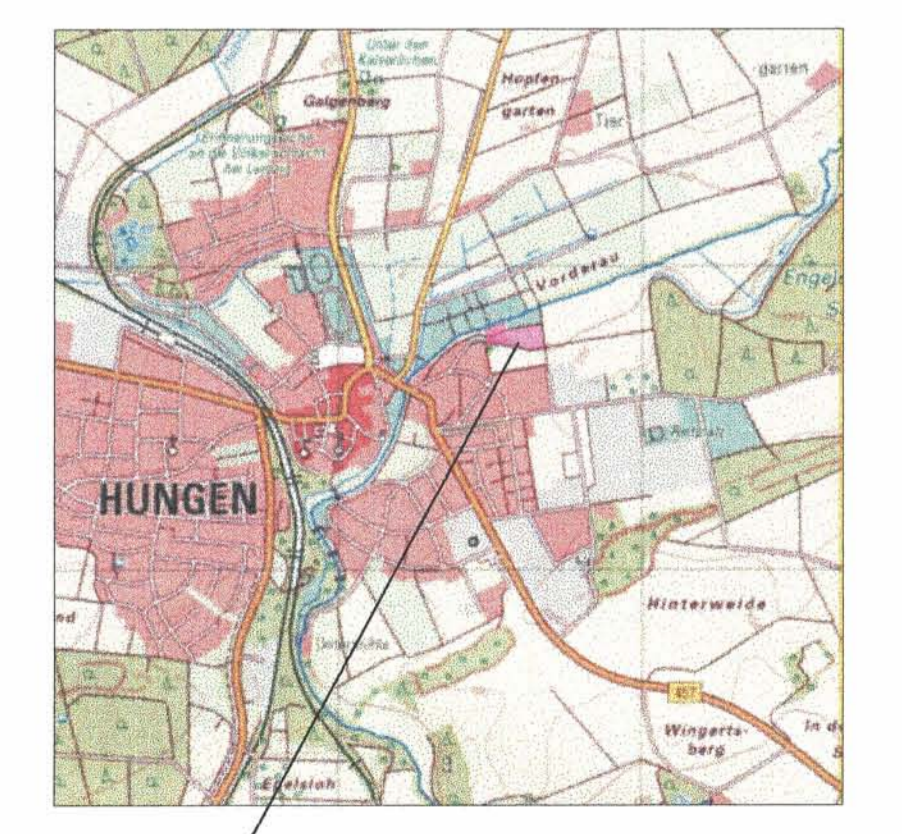
4. Genehmigungsvermerk:

5. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Hungen, den 14.02.2017

Bürgermeister

Stadt Hungen Gemarkung Hungen Bebauungsplan "Erlebnishof/ Kindertagesstätte Am Weiher" Maßstab 1 : 500



Planungsgebiet
Übersichtskarte 1 : 25000

Stand: 28.04.2017, Satzung, Gez. P.D., Gepr. H.M.

Planungsgruppe Müller
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

Ldkr. Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6