



**Bauleitplanung der Stadt Hungen
Ortsteil Nonnenroth**

**Begründung zur
3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes
Nr. 12.30 „Am Schellenberg“**

Satzung

Planstand 23.04.2019

**Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller**

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	5
1.1 Planziel und Planerfordernis	5
1.2 Verfahren	9
1.3 Verfahrensstand	11
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes	12
1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010	13
1.6 Begründung zum Einbezug der nordwestlichen Bauzeile (5 Bauplätze) nordwestlich der Planstraße A in den Geltungsbereich der Bauleitplanung	16
1.7 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	18
2 Inhalt und Festsetzungen	20
2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	20
2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	22
2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	28
2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)	29
3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
3.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	31
3.2 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswassernutzung und -versickerung	31
3.3 Abflussregelung	32
3.4 Wasserschutzgebiete	32
4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	32
4.1 Straßen- und Verkehrsflächen	32
4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	35
4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	35
4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	35
4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	36
4.6 Brandschutz	36
5 Immissionsschutz	37
6 Denkmalschutz	37
7 Altlasten und Bergbau	38
8 Bodenordnung	39
9 Kosten	39
10 Flächenbilanz	39

11 Kompensationsverfahren..... 40

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Hungen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ im Ortsteil Nonnenroth einer 3. Änderung zu unterwerfen.

Da der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB nach Osten bis zum Rand der „Grünberger Straße“ erweitert wurde, wurde auch der Titel der 3. Änderung des Bebauungsplanes um die Bezeichnung „Neuaufstellung Teil Ost“ erweitert, da mit dieser Erweiterung der östliche Teil des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Schellenberg“ umfasst wurde.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB nach Osten bis zum Rand der „Grünberger Straße“ erweitert, um diesen ergänzten Geltungsbereich in die Neuordnung des Bebauungsplanes „Am Schellenberg“ einzubinden und um die Art und das Maß der baulichen Nutzung an gewünschte Strukturen der Kommune anzupassen. Weiterhin wurde der nordwestliche Randbereich kleinräumlich nach Nordwesten erweitert, um die geplanten Grundstücksgrößen in diesem Bereich geringfügig zu vergrößern.

Darüberhinaus wurde aus verkehrerschließungstechnischen Gründen der östliche Teil der bestehenden örtlichen Erschließungsstraße „Am Wald“ in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes/Neuaufstellung Teil Ost zusätzlich aufgenommen, da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu einem erheblichen Teil über die bestehende Straße „Am Wald“ erfolgen wird.

Derzeit ist der südwestliche Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des o. a. Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und der nördliche Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des o. a. Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der nördliche randliche Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des o. a. Bebauungsplanes (eine nördliche Bauzeile entlang der gepl. Erschließungsstraße) ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt und soll im Rahmen eines nördlichen Randbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Innerhalb des nördlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes, der derzeit als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, hat sich in den vergangenen ca. 25 Jahren eine Gewerbebranche entwickelt, da die Nutzung der in diesem Bereich bestehenden

ehemaligen Discothek mit deren Nebenanlagen und Stellflächen vor ca. 25 Jahren aufgegeben wurde und seitdem verfallen ist.

Ein Investor ist bereit, die verfallenen Bestände der ehemaligen Discothek zurückzunehmen und die betroffene Fläche in Form einer gemischten Bebauung (Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung, die das Wohnen nicht wesentlich stört) einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen.

Es handelt sich bei der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern der rechtskräftige Bebauungsplan wird lediglich aufgrund des konkret geplanten Vorhabens des Investors zur Neustrukturierung der Gewerbebrache sowie aufgrund der seitens der Stadt Hungen darüber hinaus einbezogenen Teile des Geltungsbereiches geändert, bzw. einer Neuaufstellung unterworfen.

Ziel (Planziel) der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist daher

- innerhalb des dominierenden Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes im Westen und im westlichen Zentrum des Plangebietes die Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 41 (Straßenparzelle), 64 (nordwestl. Teilfl.) (Straßenparzelle), 65/1, 65/4 (nordwestl. Teilfl.) (Straßenparzelle), 65/9 und 66 (nordwestl. Teilfl.) der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth, um mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Bauland im Innenbereich der Ortslage neu zu schaffen, dass zur Entwicklung einer Wohnbebauung dienen soll, um das betroffene Gebiet einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen
- innerhalb des zweitgrößten Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes im Osten und im östlichen Zentrum des Plangebietes die Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in Mischgebiet (MI) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 64 (südöstl. Teilfl.) (Straßenparzelle), 65/2, 65/4 (südöstl. Teilfl.) (Straßenparzelle), 65/6, 65/7, 65/8 und 66 (südöstl. Teilfl.), 67/1 und 67/2 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth, um mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Bauland im Innenbereich der Ortslage neu zu schaffen, dass zur Entwicklung einer gemischten Bebauung (Wohnbebauung und einer gewerblichen Bebauung, die das Wohnen nicht wesentlich stört), dienen soll, um das betroffene Gebiet einer Wiedernutzbarkeit bzw. Nachverdichtung zuzuführen
- innerhalb des randlichen westlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes innerhalb der Flurstücke 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/1, 40/4 (Teilfl.), 60, 61, 62, 63 und 73 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth die Nachverdichtung des betroffenen Gebietes, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt ist und weiterhin festgesetzt bleiben soll

- innerhalb des randlichen nordwestlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes der Einbezug einer nördlichen Bauzeile entlang der geplanten Erschließungsstraße (derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 15 (Teilfl.), 16 (Teilfl.), 17 (Teilfl.), 18 (Teilfl.), 19 (Teilfl.) infolge einer Festsetzung des betroffenen Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.
- innerhalb des randlichen nordöstlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes innerhalb der Flurstücke 68 und 69 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth die Nachverdichtung des betroffenen Gebietes, das als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt ist und weiterhin festgesetzt bleiben soll
- im unmittelbaren nördlichen Randbereich der Einbezug der örtlichen Erschließungsstraße „Am Wald“, um die Erschließung (insbesondere die verkehrliche Erschließung) im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes über die bezeichnete Straße zu leisten.

Die Stadt Hungen entspricht mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (Inkrafttreten am 20.09.2013).

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit der o. a. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes kommt die Stadt Hungen dem Ziel der Raumordnung und Regionalplanung nach, die Innenentwicklung zu stärken.

Das **Planerfordernis** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Errichtung des beabsichtigten Wohngebäudes im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Abb. 2: Luftbild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung



Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: Natureg

Legende

- Umgrenzung des Geltungsbereichs

Die raumordnerische Zulässigkeit des Standortes folgt aus der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 (Z) (K), nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden

Siedlungen und Standorte für notwendige neue **Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen**, kleinere gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist teilweise bereits über die örtliche Erschließungsstraße

- „Bergstraße“ im Anschluß an die „Grünberger Straße“ (L 3007) für den südlichen Teil des Geltungsbereiches und
- „Am Wald“ im Anschluß an die „Grünberger Straße“ (L 3007) für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches

gesichert.

Die weitere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt

- erstens im Norden und Nordwesten über eine geplante Erschließungsstraße („Planstraße A“) in Weiterführung der Straße „Am Steinern Kreuz“ (ausschließlich Fußgänger- und Fahrradverkehr bis zur Einmündung der „Bergstraße“) sowie über die nördliche Weiterführung der „Bergstraße“ bis zur Straße „Am Wald“ im Norden des Plangebietes,
- zweitens im Zentrum über eine geplante Erschließungsstraße („Planstraße C“), die im Nordwesten an die „Planstraße A“ anschließt und im Südosten in die „Grünberger Straße“ (L 3007) einmündet,
- drittens im nördlichen Zentrum über eine Stichstraße (Anliegerstraße), die im nördlichen Teil der „Planstraße A“ in Richtung Südosten anschließt.

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung werden die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der südwestlich unmittelbar angrenzenden Ortslage Nonnenroth angeschlossen.

1.2 Verfahren

Die Stadt Hungen will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung den Bebauungsplan ändern und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die betroffene Fläche durchführen.

Innerhalb der konkreten Bauleitplanung möchte die Stadt Hungen eine 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ vornehmen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Gem. § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hungen stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes gegenwärtig

- im westlichen Teil Gemischte Baufläche (M)
- im östlichen und zentralen Teil Gewerbliche Baufläche (G) und
- im nördlichen Teil Fläche für die Landwirtschaft

dar.

Die 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes umfasst hier Änderungen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt sind. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hungen wird innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

- im westlichen Teil erfolgt die Änderung von Gemischte Baufläche (M) (Bestand) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zu Wohnbaufläche (W) (Entwicklung) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- im nordwestlichen zentralen Teil erfolgt die Änderung von Gewerbliche Baufläche (G) (Bestand) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zu Wohnbaufläche (W) (Entwicklung) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- im östlichen zentralen Teil erfolgt die Änderung von Gewerbliche Baufläche (G) (Bestand) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zu Gemischte Baufläche (M) (Entwicklung) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und
- im randlichen nordwestlichen Teil erfolgt die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB zu Wohnbaufläche (W) (Entwicklung) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- im randlichen nordöstlichen Teil (Flurstücke 68 und 69) erfolgt keine Änderung der wirksamen Gewerbliche Baufläche (G) (Bestand) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Ausgleich - bzw. die Eingriffsminimierung - erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich. Auf Basis der Vereinbarkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen die Festsetzungen in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs.

Nach dem Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch einmonatige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes nebst Begründung sowie die zeitgleiche Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan (die Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes) als Satzung.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung: 06.12.2017
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung:06.12.2017 Frist: 13.12.2017 bis einschl. 16.01.2018
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 11.12.2017 Frist: 13.12.2017 bis einschl. 16.01.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung: 23.08.2018 Frist: 30.08.2018 bis einschl. 02.10.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 29.08.2018 Frist: 30.08.2018 bis einschl. 02.10.2018
Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung:
	Die Bekanntmachungen erfolgen im Gemeindeblatt der Stadt Hungen

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ werden in der Gemarkung Nonnenroth wie folgt abgegrenzt:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 1/2 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 1/3 (Straßenparzelle), 15 (Teilfl.), 16 (Teilfl.), 17 (Teilfl.), 18 (Teilfl.), 19 (Teilfl.), 35 (Teilfl.) (Wegeparzelle), 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/1, 40/4 (Teilfl.), 41 (Straßenparzelle), 42/1 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 60, 61, 62, 63, 64 (Straßenparzelle), 65/1, 65/2, 65/4 (Straßenparzelle), 65/6, 65/7, 65/9, 66, 67/1, 67/2, 68, 69 und 73 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth. Die Flurstücke 1/2 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 1/3 (Straßenparzelle), 35 (Teilfl.) (Wegeparzelle), 41 (Straßenparzelle), 42/1 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 64 (Straßenparzelle) und 65/4 (Straßenparzelle) der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth werden im Zuge der verkehrlichen Erschließung bzw. zum vollständigen verkehrlichen Ausbau sowie für die Medien Abwasser, Wasser, Energie und Telekom genutzt.

Das Bebauungsplangebiet wird

- östlich und südöstlich durch die Flurstücke 70 (Straßen- (Wege-) parzelle „Grünberger Straße“), 71 (Straßenparzelle „Grünberger Straße“) und 72 (Straßen- (Wege-) parzelle „Grünberger Straße“)
- westlich durch die Flurstücke 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/4 (Teilfl.), 40/2, 42/1 (Straßenparzelle), 56, 57, 58 und 59
- nordwestlich durch die Flurstücke 15, 16, 17, 18, 19, 35 (Wegeparzelle), 37

der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth und

- nördlich durch die Waldparzelle 2 der Flur 3 der Gemarkung Nonnenroth begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Nonnenroth.

Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes (ohne Ausgleichsfläche): ca. 41.514 qm.

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Hungen wurde im Planungsgebiet für die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- im westlichen Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- im östlichen und zentralen Teil Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

- im nordöstlichen Teil Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO und
- im nördlichen Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

Innerhalb des nordöstlichen und zentralen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes existiert eine Gewerbebrache aus den Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen einer ehemaligen Discothek. Die Gebäude und Anlagen der ehemaligen Discothek sollen zurückgenommen werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht eine Gemengelage aus gewerblicher Bebauung (ehem. KFZ.-Werkstätte, Maschinenhalle zur Einstellung von KFZ.-Oldtimern, ehemals genutzte Gebäude für Handwerksbetriebe unterschiedlicher ehemaliger Nutzung) und Wohnbebauung.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes existiert ein Tanklager eines Betriebes innerhalb der Flurstücke 68 und 69 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth. Diese beiden Flurstücke werden daher weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des o. a. Bebauungsplanes befindet sich Wohnbebauung und der nördliche randliche Teil des Planungsgebietes wird als Grünland mit vereinzelt Obstbaumbestand (nördlicher Teilbereich ist Streuobstwiese) genutzt.

Im Südwesten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Im Osten, Südosten und Süden des Plangebietes verläuft die „Grünberger Straße“ (Landesstraße 3007) mit weiterhin folgender Wohnbebauung. Im Norden des Plangebietes grenzt unmittelbar Wald an die örtliche Erschließungsstraße „Am Wald“ an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein teils intensiv, teils extensiv genutztes Grünland mit vereinzelt Obstbäumen, an das sich das Ferienhausgebiet Nonnenroths anschließt.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu beachten.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche des Planungsgebietes annähernd vollständig in der Karte als „Siedlungsbestand oder –zuwachs“ dargestellt. Ausschließlich der nördliche Randbereich (4 geplante Bauplätze) wird entlang der geplanten Erschließungsstraße aus dem derzeitigen Außenbereich gem. § 35 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen, um eine wirtschaftliche Erschließung hinsichtlich der geplanten Erschließungsstraße zu erreichen.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke das Ziel 5.2-5 (Z) auf Seite 46.

5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung/Planung zu erbringen.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 47 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 u. a. damit, dass die Nachweispflicht dazu dient, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.

Mit dem o. a. Ziel wird verdeutlicht, dass **vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.**

Es wurde ein Baulückenkataster innerhalb der Ortslage Nonnenroth erstellt, um potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage zu prüfen. Die Prüfung ergab 12 Baulücken innerhalb des Siedlungsbestandes.

Die ermittelten Baulücken wurden hinsichtlich deren Verfügbarkeit geprüft. Es wurde festgestellt, dass sich sämtliche 12 Baulücken in privatem Eigentum befinden und keine Baulücke aktuell für eine unmittelbare Bebauung zur Verfügung steht.

Entsprechend der Zielvorgabe des Regionalplanes soll – ausgenommen der nordwestliche Rand des Geltungsbereiches - mit dieser Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes Bauland im Innenbereich der Ortslage neu geschaffen und im Zuge einer Neuordnung der Flurstücke erschlossen werden. Die Kommune kommt mit der o. a. Änderung des Bebauungsplanes der Zielsetzung 5.2-5 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 nach, vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, den Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Für die Änderung des Bebauungsplanes zur Nachverdichtung der Bebauung innerhalb von Vorranggebieten Siedlung Bestand des Regionalplanes Mittelhessen 2010 besteht damit ein öffentliches Interesse, um bisherige unbesiedelte Gebiete im Außenbereich zu schonen und um das betroffene Gebiet einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen.

Abb. 3: Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen mit Angabe der Lage des Planungsgebietes

Maßstab 1: 50.000

Legende

----- Umgrenzung des Geltungsbereichs

Zwecks einer wirtschaftlichen Erschließung wurde für eine beiderseitige Bebauung der geplanten Erschließungsstraße in Erweiterung der Straße „Am Steinern Kreuz“ bis zur Straße „Am Wald“ ein nördlicher Randbereich für eine Bauzeile (bzw. für 5 Bauplätze) entlang der o. a. geplanten Erschließungsstraße in den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes einbezogen. Da der betroffene Randbereich im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt ist, wurde die Möglichkeit des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 genutzt, am nordwestlichen Rand des Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes die o. a. Bauzeile in den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes einzubeziehen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Da die Nachfrage nach Bauland aus der einheimischen ortsansässigen Bevölkerung groß ist, soll dieser Bereich insbesondere zur Deckung dieser Nachfrage dienen.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke das Ziel 5.2-4 (Z) auf Seite 46.

5.2-4 (Z) In Ortsteilen, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden. Überlagernde

Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans lassen hier auch die Eigenentwicklung nicht zu.

Entsprechend der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wurde das Allgemeine Wohngebiet mit einer bedarfsorientierten Flächengröße geplant, die ca. 3.079 qm umfasst.

Unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG wurde bei der Wahl des Planungsstandortes gegenüber den im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ im Randbereich der Ortslage Nonnenroth ein Gebietsteil ausgewählt, dessen Nutzungseigenschaften für die Landwirtschaft aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie aufgrund der Grünlandnutzung (nur geringe ackerbauliche Nutzung) relativ gering ist, um andere im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesene „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ im Randbereich der Ortslage Nonnenroth mit intensiveren Nutzungsmöglichkeiten (größere zusammenhängende Flächen sowie ackerbauliche Nutzung) zu schonen.

Gemäß der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wird im bezeichneten „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im nördöstlichen Randbereich der Ortslage Nonnenroth eine Wohnbaufläche im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Bauwilliger) entwickelt.

Die Einhaltung der vorgenannten Bedingungen der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist damit nachgewiesen.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 vereinbar.

**1.6 Begründung zum Einbezug der nordwestlichen Bauzeile (5 Bauplätze)
nordwestlich der Planstraße A in den Geltungsbereich der Bauleitplanung**

Die Steuerung der Baulandentwicklung in Nonnenroth basiert in den letzten Jahren seit 2015 auf der Zielsetzung 5.2-5 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010, vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, den Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Für die Änderung des Bebauungsplanes zur Nachverdichtung der Bebauung innerhalb von Vorranggebieten Siedlung Bestand des Regionalplanes Mittelhessen 2010 besteht damit ein öffentliches Interesse, um bisherige unbesiedelte Gebiete im Außenbereich zu schonen und um das betroffene Gebiet einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen. So wurde innerhalb der Ortslage Nonnenroth die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ in den Jahren 2015/2016 sowie die

Aufstellung des Bebauungsplanes „Grünberger Straße 1 bis 9“ im Jahr 2016 ausschließlich in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen vorgenommen.

Auch die hier zugrundeliegende 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ sollte ursprünglich vollständig und ausschließlich in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen vorgenommen werden.

Innerhalb des nördlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes, der derzeit als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, hat sich in den vergangenen ca. 25 Jahren eine Gewerbebrache entwickelt, da die Nutzung der in diesem Bereich bestehenden ehemaligen Discothek mit deren Nebenanlagen und Stellflächen vor ca. 25 Jahren aufgegeben wurde und seitdem verfallen ist.

Die Stadt Hungen hat sich bereits seit ca. 20 Jahren darum bemüht, einen Investor für die o. a. Gewerbebrache zu finden, der Interesse an der Rücknahme der alten Bestände (großflächiger verfallener Gebäudebestand, ehemalige großflächige vollständig mit Asphalt versiegelte Parkplatzflächen) zeigt und die bezeichnete Gewerbebrache einer Neustrukturierung bzw. Neubebauung zuführt.

Insbesondere die hohen Kosten für eine Rücknahme der alten Bestände haben dazu geführt, dass in den letzten 20 Jahren jeder der Investoren, mit denen die Stadt Hungen verhandelt hat, letztlich sein Interesse zurückgezogen hat, obwohl die Verhandlungen zu großen Teilen bereits fortgeschritten waren.

Nun ist ein Investor bereit, die verfallenen Bestände der ehemaligen Discothek zurückzunehmen und die betroffene Fläche in Form einer gemischten Bebauung (Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung, die das Wohnen nicht wesentlich stört) einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen. Entsprechend dem erstellten Verkehrskonzept für den Geltungsbereich der Bauleitplanung und deren Umgebung im Nordosten Nonnenroths ist vorgesehen, die verkehrliche Erschließung des nordwestlichen Plangebietes über eine neu zu erstellende „Planstraße A“ am derzeitigen nordwestlichen Siedlungsrand zu leisten. Auch die Kosten für die Erstellung dieser „Planstraße A“ trägt der Investor.

Um einerseits eine wirtschaftliche Erschließung des nordwestlichen Teils des Plangebietes zu leisten und um andererseits in diesem wiederholten Falle tatsächlich eine Neustrukturierung der Gewerbebrache zu erreichen, die dieses Ziel 5.2-5 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010, vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, den Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von

bereits bebauten Flächen zu decken, grundsätzlich zunächst (erst) ermöglicht, wurde für eine beiderseitige Bebauung der geplanten Erschließungsstraße in Erweiterung der Straße „Am Steinern Kreuz“ bis zur Straße „Am Wald“ ein nördlicher Randbereich für eine Bauzeile (bzw. für 5 Bauplätze) entlang der o. a. geplanten Erschließungsstraße in den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes einbezogen.

Das heißt, nur unter dieser Voraussetzung des Einbezugs einer im Verhältnis geringen Randfläche von ca. 3.079 qm Größe war ein Investor bereit, die Neustrukturierung der Gewerbebrache zu übernehmen. Ausschließlich diese Voraussetzung war Grundlage für die Stadt Hungen, die grundsätzlich geforderte Zielsetzung der Innenentwicklung auf diese insgesamt 41.514 qm große Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes - über das Gebiet der Gewerbebrache und der nordwestlich anschließenden 5 Bauplätze hinaus – zu erweitern.

Wäre ein Einbezug der fünf geplanten Bauplätze in den nordwestlichen Randbereich des Plangebietes aus dem derzeitigen Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht vorgenommen worden, würde die grundsätzlich seitens der Raumordnung erwünschte und geforderte „Innenentwicklung“ in Form der Nachverdichtung und Neustrukturierung des vollständigen Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes nicht zustande gekommen sein.

Da der betroffene Randbereich im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt ist, wurde die Möglichkeit des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 genutzt, am nordwestlichen Rand des Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes die o. a. Bauzeile in den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes einzubeziehen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Da die Nachfrage nach Bauland aus der einheimischen ortsansässigen Bevölkerung groß ist, soll dieser Bereich insbesondere zur Deckung dieser Nachfrage dienen.

1.7 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen gegenwärtig

- im westlichen Teil als Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- im östlichen und zentralen Teil als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und
- im nördlichen randlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

dargestellt ist, und

- im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- im östlichen und östlich-zentralen Teil als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO und
- im nördlichen und westlich-zentralen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

entwickelt werden soll, wird parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan der Kommune innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

- im westlichen Teil als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- im östlichen und östlich-zentralen Teil als Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und
- im nördlichen, nordwestlichen und westlich-zentralen Teil als Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

geändert, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und sonstigen Hinweise sowie die nachrichtlichen Übernahmen für die zukünftige städtebauliche Ordnung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das Planungsgebiet

- im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- im östlichen und östlich-zentralen Teil als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO und
- im nördlichen, nordwestlichen und westlich-zentralen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- im nordöstlichen Randbereich (Flurstücke 68 und 69 der Flur 2 der Gem. Nonnenroth) als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

festgesetzt werden.

Weiterhin werden im Nordwesten, Norden, Osten und dem zentralen Bereich des Plangebietes Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ zeichnerische und textl. Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das westliche, nördliche und westlich-zentrale Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (sofern diese Nutzung der Definition nach § 13 BauNVO entspricht)

ist zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe und
- 5. Tankstellen,

sind von der Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Begründung für den Ausschluss dieser Nutzungen (o. a. Nummern 1, 3, 4 und 5) liegt in der Absicht der Stadt Hungen, innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets aufgrund der starken Nachfrage

nach Wohnbauland insbesondere die Funktion des Wohnens umzusetzen und darüber hinaus ausschließlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (sofern diese Nutzung der Definition nach § 13 BauNVO entspricht) zuzulassen.

Mischgebiet (MI)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das östliche und östlich-zentrale Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

sind von der Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist von der Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Begründung für den Ausschluss der Nutzung „Gartenbaubetriebe“ liegt in der Absicht der Stadt Hungen, innerhalb des geplanten Mischgebietes (im Innenbereich) keine im allgemeinen großflächigen Gartenbaubetriebe aufgrund deren erheblichen Flächenverbrauch zuzulassen, um im bestehenden Innenbereich eine Nachverdichtung zu erreichen und nicht gegenteilig wirkende Nutzungen zuzulassen. Die Begründung für den Ausschluss der Nutzung „Tankstellen“ liegt in der Absicht der Stadt Hungen, innerhalb des geplanten Mischgebietes (im Innenbereich) keine Nutzungen zuzulassen, die einerseits zu einer zu erwartenden Erhöhung der Verkehrsfrequenzen (PKW.-Verkehr, LKW.-Verkehr, Krafträder)

gegenüber dem zwischenzeitlich für das Plangebiet und des Umgebung erstellten Verkehrskonzept führen würden und die andererseits zu einer zu erwartenden Steigerung der Lärmimmissionen (Verkehrslärm und hohe Anzahl des Schließens von Fahrzeuggtüren bis in die späten Abendstunden) führen würden.

Die Begründung für den Ausschluss der Nutzung „Vergnügungsstätten“ liegt in der Absicht der Stadt Hungen, innerhalb des geplanten Mischgebietes (im Innenbereich) keine Nutzungen zuzulassen, die gegenüber von Bevölkerungsteilen des Mischgebietes und des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes (z. B. Kinder und Jugendliche) einen störenden Einfluss ausüben können.

Gewerbegebiet (GE)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Flurstücke 68 und 69 der Flur 2 der Gem. Nonnenroth im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes weiterhin als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt werden, um die existierende gewerbliche Nutzung zu sichern.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung erfolgt farblich gemäß Planzeichenverordnung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächenzahl der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden auch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Damit darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal GRZ = 0,4 ausgenutzt werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im letzten Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn Ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**.

Festsetzung der Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet die maximal zulässige **Firsthöhe** auf ein Maß von **FH_{max.} = 10,00 m** als Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt, sodass die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung eindeutig begrenzt werden können. Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Da die Länge der Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes 50 m nicht überschreiten soll, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Darüberhinaus wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Weiterhin wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Mischgebiet (MI)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Damit darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal GRZ = 0,4 ausgenutzt werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im letzten Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn Ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**.

Festsetzung der Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird für das Mischgebiet die maximal zulässige **Firsthöhe** auf ein Maß von **FH_{max.} = 10,00 m** als Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt, sodass die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung eindeutig begrenzt werden können. Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Da die Länge der Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes 50 m nicht überschreiten soll, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Darüberhinaus wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Weiterhin wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Gewerbegebiet (GE)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest.

Damit darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal GRZ = 0,8 ausgenutzt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn Ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Gewerbegebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**.

Festsetzung der Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird für das Gewerbegebiet die maximal zulässige **Firsthöhe** auf ein Maß von **FH_{max.} = 10,00 m** als Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt, sodass die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung eindeutig begrenzt werden können. Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Da die Länge der Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes 50 m nicht überschreiten soll, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Darüberhinaus wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Weiterhin wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangebiet Fußwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteine), um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

Es wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz WHG darauf hingewiesen, dass eine Verwertung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Gebäude durch die Aufnahme in Zysten mit entsprechender weiterer Nutzung durchzuführen ist. Die Kapazität der Zyste ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20 – 25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20 – 25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Sofern wasserrechtliche Gründe (z. B. Verbote der Verordnungen wasserrechtlicher Schutzgebiete) nicht entgegenstehen, ist der Überlauf der Zyste in eine Versickerungsmulde einzuführen. Für die Errichtung der Versickerungsmulde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Jede Versickerungsmulde ist gem. dem ingenieurtechnischen Verfahren nach DWAA 138 zu berechnen. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen des jeweiligen Grundstückes im Bereich des jeweiligen Grundstückes dient sowohl als Maßnahme gegenüber einem Absenken des Grundwasserspiegels im betroffenen Bereich als auch zur Entlastung der Kanäle der Kommune im betroffenen Bereich bei starkem oder lang anhaltendem Niederschlag.

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen, d. h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, sind als Grünfläche anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grünfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Die Festsetzungen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet dienen einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft und führen damit zu einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Um darüber hinaus einen harmonischen Übergang zwischen geplantem Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand von Nonnenroth und der umgebenden Landschaft zu ermöglichen, wird für das Allgemeine Wohngebiet sowie für das Mischgebiet die maximal zulässige **Firsthöhe** auf ein Maß von **FH_{max.} = 10,00 m** als Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt (als unterer

Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden), sodass die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung eindeutig begrenzt werden können.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

Fassadengestaltung

Die Farbgebung der Fassaden ist in zurückhaltenden und nicht glänzenden Farben (Mineralfarben – kein Blau, kein Rot und keine weitere leuchtende Farbe) zu wählen, um ein Einfügen in die gegebenen Fassadenstrukturen zu erreichen. Im Bereich der der „Grünberger Straße“ (L 3007) anliegenden Grundstücke dient die Festsetzung zusätzlich dazu, Blendungen der KFZ.-Fahrer im Bereich der „Grünberger Straße“ (L 3007) infolge von Reflektionen zu vermeiden, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht zu gefährden.

Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes werden für die Dächer Vorgaben hinsichtlich einer Dachneigung festgesetzt. Die Dachneigung ist zwischen den Neigungsgraden von 25° bis 35° zulässig. Eine Höhenbegrenzung soll ausschließlich über die Festsetzung einer Firsthöhe erfolgen (siehe Festsetzung einer Höhenentwicklung).

Die Zulässigkeit an Dachformen umfasst das Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdach.

Hinsichtlich der Dachgestaltung ist die Verwendung von glänzenden Materialien (keine glänzenden Ziegel oder Ziegel mit glänzender Beschichtung) unzulässig, um ein Einfügen in die gegebenen Dacheindeckungsstrukturen zu erreichen. Im Bereich der der „Grünberger Straße“ (L 3007) anliegenden Grundstücke dient die Festsetzung zusätzlich dazu, Blendungen der KFZ.-Fahrer im Bereich der „Grünberger Straße“ (L 3007) infolge von Reflektionen zu vermeiden, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht zu gefährden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Im Bereich der der „Grünberger Straße“ (L 3007) anliegenden Grundstücke ist die Nutzung solarer Strahlungsenergie ausschließlich auf den Dachflächen zulässig, die der „Grünberger Straße“ nicht zugewandt sind. Diese Vorgabe dient dazu, Blendungen der KFZ.-Fahrer im Bereich der „Grünberger

Straße“ (L 3007) infolge von Reflektionen zu vermeiden, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht zu gefährden.

Mit den gewählten Festsetzungen kann somit eine mit dem näheren Umfeld verträgliche Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) zuzüglich eines nach innen abgewinkelten Übersteigschutzes in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gemäß der innerhalb des Umweltberichtes der Begründung des Bebauungsplanes enthaltenen Pflanzliste zulässig sind. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Die Einfriedungen müssen in Bodennähe mindestens über 15 cm breite Durchlässe für Bewegungsmöglichkeiten von Kleintieren enthalten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen, d. h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, sind als Grünfläche anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grünfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Die Festsetzungen dienen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und sollen gleichzeitig die Freiflächenqualität sichern. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte eine entsprechende Berücksichtigung zur Unterstützung der Frischluftzufuhr bei ausstrahlungsreichen inversiven Wetterlagen.

3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgeblich berührt. Es sind sowohl teilweise die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers neu zu erstellen.

3.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist im Bereich der „Bergstraße“ bereits geleistet. Für den weiteren Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes soll die Wasserversorgung des Plangebietes über den vorzunehmenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der südwestlich anschließenden Ortslage Nonnenroth erfolgen.

3.2 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswassernutzung und -versickerung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist im Bereich der „Bergstraße“ bereits geleistet. Für den weiteren Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes soll die Abwasserentsorgung (Trennsystem) des Plangebietes über den vorzunehmenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der südwestlich anschließenden Ortslage Nonnenroth erfolgen.

Infolgedessen, dass die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes im Trennsystem erfolgt und der Anschluss der Entsorgung des Schmutzwassers an den Bestand erfolgt, wird durch den Anschluss die angeschlossene Fläche des Bestands erhöht. Durch die Erhöhung des Anschlusses der angeschlossenen Fläche ist eine Änderung der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis des Bestandsgebietes zu beantragen.

Aufgrund des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers ist eine Änderung der vorhandenen Einleiteerlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers zu beantragen. Im Antrag ist darzulegen, dass die Vorgaben des § 57 Abs. 1 WHG eingehalten werden.

Es wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz WHG darauf hingewiesen, dass eine Verwertung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Gebäude durch die Aufnahme in Zysternen mit entsprechender weiterer Nutzung durchzuführen ist. Die Kapazität der Zysterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20 – 25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20 – 25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen. Sofern wasserrechtliche Gründe (z. B. Verbote der Verordnungen wasserrechtlicher Schutzgebiete) nicht entgegenstehen, ist der Überlauf der Zysterne in eine Versickerungsmulde einzuführen. Für die Errichtung der Versickerungsmulde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Jede Versickerungsmulde ist gem. dem ingenieurtechnischen Verfahren nach DWA A 138 zu berechnen. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen des jeweiligen Grundstückes im Bereich des jeweiligen Grundstückes dient sowohl als Maßnahme gegenüber einem Absenken des Grundwasserspiegels im betroffenen Bereich als auch zur Entlastung der Kanäle der Kommune im betroffenen Bereich bei starkem oder lang anhaltendem Niederschlag.

3.3 Abflussregelung

Die durch die Bebauung zu erwartende Versiegelung soll durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigung von Hof- und Stellflächen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangebiet Fußwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteine), um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

3.4 Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), festgesetzt mit der Verordnung vom 27.06.1995. Die Ver- und Gebote sind zu beachten. Es wird ggf. auf das noch bestehende Erfordernis zur Erteilung (Einholung) einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung hingewiesen.

4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

4.1 Straßen- und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist teilweise bereits über die örtliche Erschließungsstraße

- „Bergstraße“ im Anschluß an die „Grünberger Straße“ (L 3007) für den südlichen Teil des Geltungsbereiches und
- „Am Wald“ im Anschluß an die „Grünberger Straße“ (L 3007) für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches

gesichert.

Die weitere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt

- erstens im Norden und Nordwesten über eine geplante Erschließungsstraße („Planstraße A“) in Weiterführung der Straße „Am Steinern Kreuz“ (ausschließlich Fußgänger- und Fahrradverkehr bis zur Einmündung der „Bergstraße“) sowie über die nördliche Weiterführung der „Bergstraße“ bis zur Straße „Am Wald“ im Norden des Plangebietes,
- zweitens im Zentrum über eine geplante Erschließungsstraße („Planstraße C“), die im Nordwesten an die „Planstraße A“ anschließt und im Südosten in die „Grünberger Straße“ (L 3007) einmündet,
- drittens im nördlichen Zentrum über eine Stichstraße (Anliegerstraße), die im nördlichen Teil der „Planstraße A“ in Richtung Südosten anschließt.

Damit ist die verkehrliche Erschließung der Planungsfläche gesichert.

Für den Bau der Einmündung der Planstraße C in die L 3007 ist ein prüffähiger Knotenpunktverlauf gemäß RAL einvernehmlich mit Hessen Mobil Dillenburg abzustimmen, wozu folgende Unterlagen vorzulegen sind:

- Erläuterungsbericht mit Bestandsfotos
- Übersichtskarte mit Netzknoten und Stationen (M. = 1 : 10.000)
- Lageplan Ist/Soll mit Schleppkurven, Sichtfeldern, Entwässerung (M. = 1 : 250)
- Längsschnitt der Achse der Zufahrt über die L 3007 (M. = 1 : 50).

Die Befahrbarkeit der Einmündung der Planstraße C in die L 3007 ist anhand von Schleppkurven für alle Fahrbeziehungen des Bemessungsfahrzeuges (Begegnungsfall 3-achsiger Müllfahrzeug/PKW) zu gewährleisten, so dass die Gegenfahrbahnstreifen beim Ein- und Ausfahren nicht mitbenutzt werden. Die Anfahrtsicht (RAL) an der bestehenden Einmündung (Planstraße C) ist richtliniengemäß und dauerhaft zu gewährleisten.

Die Anfahrtsicht (RAL) und damit die erforderlichen Sichtfelder an den bestehenden Einmündungen der Straßen „Am Wald“ und „Bergstraße“ in die L 3007 sowie die Befahrbarkeit der Eckausrundungen gemäß den Schleppkurven für die Fahrbeziehungen der Begegnungsfälle der maßgebenden Bemessungsfahrzeuge sind richtliniengemäß und dauerhaft zu gewährleisten, so dass die Gegenfahrbahnstreifen beim Ein- und Ausfahren nicht mitbenutzt werden.

Eine Überschreitung der Längsneigung von 2,5 % auf den ersten Metern vom Rand der übergeordneten Straße ist unzulässig.

Die Planstraße C übernimmt die Funktion einer Erschließungsstraße und ist als Gemeindestraße zu widmen.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über das Ortsstraßennetz und den von der L 3007 („Grünberger Straße“) getrennten Gehweg auf deren nordwestlicher Seite erreichbar.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt,

- dass Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3007 gelangen darf,
- dass Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3007 im Bereich der bestehenden und geplanten

Einmündungen sowie im Bereich des parallel zur L 3007 verlaufenden Gehweges nicht einschränken dürfen,

- dass Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen, die Außenbeleuchtung (Laternen, Lichtmasten, Halogenstrahler usw.) sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Bereich des Plangebietes zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3007 führen dürfen,
- dass entlang der L 3007 die der Asphaltkante anschließende 20 m breite Bauverbotszone (Freihaltung von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (a. a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdische Versorgungsanlagen Dritter) und die weiterhin anschließende 20 m breite Baubeschränkungszone (Bauanträge sind Hessen Mobil Dillenburg zur Abstimmung vorzulegen) besteht (rechtmäßig zustandegekommene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz).
- dass private Hinweisschilder und Werbeanlagen an der freien Strecke der L 3007 unzulässig sind und das nötige Wegweisung mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen ist,
- dass die Markierung für den Beginn bzw. das Ende der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) der Ortslage Nonnenroth der L 3007 nordöstlich anschließend der Höhe der Einmündung der Straße „Am Steinern Kreuz“ in die L 3007 liegt,

um die Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Landesstraße 3007 nicht zu gefährden.

Weiterhin ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind, um ausreichende Voraussetzungen zur Steigerung der Digitalisierung in diesem Segment bzw. der dazu notwendigen Vernetzung zu schaffen.

Zur Prognostierung der Verkehrsmengen und Steuerung des Verkehrs innerhalb des Plangebietes sowie zur Abschätzung der Auswirkungen der Verkehrsentwicklung innerhalb des Plangebietes auf die Landesstraße 3007 wurde im Frühjahr 2018 ein Verkehrskonzept für das Plangebiet erstellt.

Als wichtige Grundlage für die Prognostierung der Verkehrsmengen und Steuerung des Verkehrs innerhalb des Plangebietes wurde eine Verkehrszählung an der Einmündung der Straße „Am Wald“ in die Landesstraße 3007 durchgeführt.

Die sich in der Prognose einstellenden Verkehrsmengen in der Spitzenstunde (KFZ/h), die über die drei Zufahrten „Bergstraße“, „Planstraße C“ und „Am Wald“ auf die Landesstraße 3007 zufließen, zeigen sich aus verkehrsplanerischer Sicht als nicht kritisch. Einschränkungen oder eine Reduzierung der Leistungsfähigkeit der Landesstraße 3007 sind durch Ein- und Abbiegevorgänge nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Steuerung des Verkehrs innerhalb des Plangebietes kommt das Verkehrskonzept zu dem Ergebnis,

- dass die Verbindung zwischen der Straße „Am Steinern Kreuz“ in der bislang ausgebauten Form (südlich der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes) und der „Bergstraße“ bzw. der „Planstraße A“ ausschließlich in einer Breite von 4 m als Fußweg bzw. Fahrradweg ausgebaut wird. Es soll kein KFZ.-Verkehr bzw. motorisierter Verkehr durch diesen bislang unausgebauten Wirtschaftsweg geführt werden, um keine zusätzliche Verkehrsmengenerhöhung in dieser schmalen Straßen-/Wegeparzelle zu erzeugen. Daher sollen am südlichen und nördlichen Ende dieser fußläufig auszubauenden Verbindung Sperrpoller als Durchfahrtsperre platziert werden
- dass die Durchfahrt von der „Planstraße A“ in die „Bergstraße“ durch Beschilderung gesperrt wird, um aufgrund der schmalen „Bergstraße“, der relativ engen Kurve und des steilen Anstiegs der „Bergstraße“ ausschließlich Einfahrt von der „Bergstraße“ in die „Planstraße A“ zuzulassen, um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden. Verkehrsteilnehmer im Bereich der „Planstraße A“ können in südlicher Fahrtrichtung über die „Planstraße C“ nach Südosten in Richtung der Landesstraße 3007 abbiegen. Die hier konzipierte Verkehrsführung wird über entsprechende Beschilderung geregelt.

4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Plangebietes – insbesondere im Bereich der ausreichend groß geplanten Grundstücke - können ausreichend Stellplätze bzw. Anlagen für den ruhenden motorisierten Verkehr bereitgestellt werden.

4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (innerhalb der Ortslage Nonnenroth besteht eine Anschlußmöglichkeit für den ÖPNV in Form einer Bushaltestelle im Bereich „In den Gärten“).

4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist im Bereich der „Bergstraße“ bereits geleistet. Für den weiteren Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes soll die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Trennsystem) des Plangebietes neu erstellt werden und über den vorzunehmenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der südwestlich anschließenden Ortslage Nonnenroth erfolgen.

Aufgrund des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers ist eine Änderung der vorhandenen Einleiterlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers zu beantragen. Im Antrag ist darzulegen, dass die Vorgaben des § 57 Abs. 1 WHG eingehalten werden.

4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgung des Plangebietes mit den Leistungen durch die Telekom sowie die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist im Bereich der „Bergstraße“ bereits geleistet. Für das weitere Plangebiet soll die Versorgung mit den Leistungen durch die Telekom sowie die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität über die geplanten und bestehenden Erschließungsstraßen geleistet werden.

In Bereichen (auch die am Rande des Plangebietes liegenden Bereiche), in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen und geplanten Kabel für Energie der OVAG (insbesondere die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen) durch die Vornahme geeigneter Maßnahmen zu schützen.

Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind, um ausreichende Voraussetzungen zur Steigerung der Digitalisierung in diesem Segment bzw. der dazu notwendigen Vernetzung zu schaffen. Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Fernmeldeanlagen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Überschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

4.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Bereich der „Bergstraße“ bereits gesichert.

Für den weiteren Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes soll die Löschwasserversorgung des Plangebietes über den vorzunehmenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der südwestlich anschließenden Ortslage Nonnenroth erfolgen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt,

- dass die Richtlinien gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung einer Löschwassermenge von 1.600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden)
- dass die Richtlinien gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 331 (beim Einbau der Hydranten)
- dass die Richtlinien gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken“ (hinsichtlich der erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr)

einzuhalten sind, um die nötigen Voraussetzungen für den Brandschutz sicherzustellen.

Sollten im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht werden, muss bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der Nutzung innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, des geplanten Mischgebietes sowie des bestehenden und weiterhin festgesetzten Gewerbegebietes auf die Luftqualität ist darzustellen, dass relevante Geruchsmissionen, die die entsprechenden Richtwerte der TA Luft gegenüber diesen Arten der baulichen Nutzung überschreiten, durch die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes, nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der Nutzung innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, des geplanten Mischgebietes sowie des bestehenden und weiterhin festgesetzten Gewerbegebietes auf von diesen Nutzungen ausgehenden Lärms ist darzustellen, dass relevante Schallmissionen, die die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm gegenüber diesen Arten der baulichen Nutzung überschreiten, durch die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung/Neuaufstellung Teil Ost nicht zu erwarten sind.

6 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG). Die hier vorgegebenen Maßnahmen dienen der Kenntnis und

der Sicherstellung von Historischen Funden im Rahmen der Erweiterung des Wissens über historische Entwicklungen und im Rahmen der Bewahrung von Zeugnissen geschichtlicher Vorgänge.

Das bestehende Kleindenkmal im Bereich des Flurstückes 73, der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth (Steinkreuz) ist zu erhalten und zu schützen.

7 Altlasten und Bergbau

Für den Bereich des Flurstückes 67/1 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth ist in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLUNG) folgender Eintrag enthalten:

- Schlüsselnummer: 531.008.050-001.004
- Gemarkung: Nonnenroth
- UTM-Koordinaten oder Straße und Hausnummer: Am Wald 51
- Art der Altfläche: Altstandort mehrerer Betriebe, Elektronische Geräte, Herstellung, Vertrieb und Wartung – Klimaanlageherstellung – Herstellung von Stahlbauteilen
- Max. Gefährdungsklasse (1-5): 4
- Status/Bemerkung: bisher nicht untersuchte Fläche, die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich.

Es wurde im Herbst 2017/Frühjahr 2018 eine Bodenuntersuchung unter Niederbringung von Rammsondierungen mit anschließender Laboranalyse der Bodenproben im unmittelbar benachbarten Plangebiet der Flurstücke 65/1 und 66 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth durch den Fachgutachter Geolook durchgeführt, in dessen Gutachten dargestellt wird, dass keine Bodenverunreinigungen oder keine schädlichen Substanzen innerhalb des Bodens vorliegen. Die o. a. Altfläche im Bereich des Flurstückes 67/1 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth (Straße: Am Wald 51) konnte infolge von Privateigentum (nicht im Eigentum des Vorhabenträgers des ehemaligen Discothekgeländes) keiner Bodenuntersuchung zugeführt werden.

Ausschließlich der Prüfwert für Nickel (140 mg/kg TS) wird flächendeckend überschritten, aber gemäß der Hintergrundwerte für Oberboden können diese nach den Angaben im BodenViewer geogen bedingt höher sein, so dass für geplante Nutzgärten die Empfehlung von unbelasteten geeigneten Fremdböden gegeben wird.

Nach Informationen der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen liegt der Geltungsbereich des Planungsgebietes im gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld (Eisenroth), in dem der Bergbau umgegangen ist. Weitere Informationen lassen sich schwer (nicht) zuordnen. Daher ist bei der

Durchführung von Bauvorhaben auf Spuren alten Bergbaus zu achten und ggf. sind Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

9 Kosten

Der Stadt Hungen entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes keine Kosten.

10 Flächenbilanz

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert)

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert, ohne externe Ausgleichsfläche)

Planung:

Gesamtfläche (Brutto) ca. 41.514,00 m²

davon

- Verkehrsfläche (Erschließungsstraße), versiegelt (Asphalt)	ca. 5.279,00 m ²
- Verkehrsfläche (ausschließlich unversiegelte Verkehrsfläche „Grüner Weg“), (Wiesenweg)	ca. 153,00 m ²

Baufläche (Brutto)	ca. 36.082,00 m ²

davon

Allgemeines Wohngebiet (WA): 18.472 qm (bei GRZ 0,4)	
Mischgebiet (MI) : 12.812 qm (bei GRZ 0,4)	

	31.284 qm (bei GRZ 0,4)

Versiegelung (max. 31.284,00 m ² bei GRZ 0,4)	ca. 12.513,60 m ²
---	------------------------------

Gewerbegebiet (GE) : 4.798 qm (bei GRZ 0,8)	
---	--

Versiegelung (max. 4.798,00 m ² bei GRZ 0,8)	ca. 3.838,40 m ²
--	-----------------------------

+ Verkehrsfläche (Erschließungsstraße), versiegelt (Asphalt)	ca. 5.279,00 m ²
---	-----------------------------

Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 21.631,00 m ²
-----------------------------	------------------------------

11 Kompensationsverfahren

Zur Überprüfung der vorgesehenen Maßnahmen soll die Flächenbilanz anhand des Biotopwertverfahrens (Kompensationsverfahren vom 01.09.2005) gewichtet werden.

Eingriffsflächenbilanz

Biotop nach Biotopwertliste	Wert- Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm)		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	nachher

Bestand vor Eingriff sowie Entwicklung nach Eingriff:						
02.100	Trockene bis frische saure voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten	36	1439		51804	
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch, standortger.)	27		2096		56592
03.130	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese	50	1262		63100	
04.110	Einzelbaum (einheimisch, standortger.) Bestand: 1 Stck. x 10 qm = 10 qm Bestand: 5 Stck. x 6 qm = 30 qm Korrektur	31	40		1240	
06.310	Extensiv genutzte Frischwiese	44	627		27588	
09.210	Ausdauernde Ruderalflur (im Bereich des ehemaligen Discothekengeländes)	39	1412		55068	
10.510	Völlig versiegelte Flächen (Asphalt der derzeit bestehenden Verkehrsflächen)	3	2907		8721	
10.510	Völlig versiegelte Flächen (Asphalt der derzeit bestehenden und weiteren geplanten Verkehrsflächen)	3		5279		15837
10.510	Völlig versiegelte Flächen (Asphalt der bestehenden Zufahrten und Stellflächen der ehemaligen Discothek sowie Beton von befestigten Hofflächen weiterer Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches)	3	1599		4797	
10.610	Bewachsener Feldweg	21	882	153	18522	3213
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Flächengröße: 6.481 qm, derzeit festgesetzt als Allg. Wohngebiet mit GRZ 0,4) $6.481 \text{ qm} \times 0,4 = 2.592 \text{ qm}$	3	2592		7776	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Flächengröße: 32.126 qm, derzeit festgesetzt als Gewerbegebiet mit GRZ 0,8) $32.126 \text{ qm} \times 0,8 = 25.701 \text{ qm}$	3	25701		77103	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Flächengröße: 18.472 qm, geplantes Allg. Wohngebiet mit GRZ 0,4) $18.472 \text{ qm} \times 0,4 = 7.389 \text{ qm}$	3		7389		22167
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Flächengröße: 12.812 qm, geplantes Mischgebiet mit GRZ 0,4)	3		5125		15375

	12.812 qm x 0,4 = 5.125 qm					
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Flächengröße: 4.798 qm, geplantes (verbleibendes) Gewerbegebiet mit GRZ 0,8) 4.798 qm x 0,8 = 3.838 qm	3		3838		11514
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	1208		19328	
11.221	Ziergarten, gärtnerisch gepflegt	14	1885	15169	26390	212366
	Summe/Übertrag		41514	41514	361437	337064
	Biotopwertdifferenz					- 24373

Es ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von –24.373 BWP, die ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff der Biotopwertdifferenz von – 24.373 BWP werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB entsprechende – den Eingriff kompensierende – Biotopwertpunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ der Stadt Hungen zugeordnet.

Anlagen

Plan:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ der Stadt Hungen im Ortsteil Nonnenroth mit folgenden integrierten Karten:
- Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes, M. = 1 : 25000
 - Plankarte des Bebauungsplanes, M. = 1 : 1000

Bestandsplan der Planungsfläche, M. = 1 : 1000

Entwicklungsplan der Planungsfläche, M. = 1 : 1000

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ der Stadt Hungen im Stadtteil Nonnenroth
Aufgestellt:

Fronhausen, den 23.04.2019

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Hungen, den.....

.....
(Bürgermeister)

(Dienstsiegel der Kommune)