

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Oberndorfer Straße 33“
Stadt Hungen, STT Rodheim a. d. Horloff**

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Auftraggeber:
Bauherrschaft Jörg Droese
Aufeldstraße 38
63667 Nidda

Für den
Magistrat der Stadt Hungen
Kaiserstraße 7
35410 Hungen

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: November 2022

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Anlagen für soziale Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche bis maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,50 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Attika bzw. Firstlinie.

Bezugspunkt:

Den Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bildet die Gehwegoberkante an dem in der Planzeichnung angegeben Punkt.

Dachaufbauten:

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie überschritten werden. Zusätzliche Dachaufbauten für technische Anlagen über der maximalen Gebäudehöhe sind bis zu einem Volumen von 10 m³ und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Zahl der Vollgeschosse:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise o gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 50 m betragen darf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind als Grenzbebauung zulässig.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Gebäude oder baulichen Anlagen zulässig, mit Ausnahme einer befestigten Zuwegung zur angrenzenden Gewässerparzelle sowie als Hecke bzw. offener oder hinterpflanzter Metall- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

7.1 Boden- und Wasserhaushalt:

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

7.2 Artenschutz:

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

8. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien zu treffen. Satteldächer sind mit dem First in West-Ost-Richtung anzuordnen. Mindestens 25% der Dachflächen sind mit Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie auszustatten

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Ziffer 2 der Artenverwendungsliste (s. Ziffer D) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Mindestens 10% der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen gemäß Ziffer 1 der Artenverwendungsliste (s. Ziffer D) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Flach- oder flach geneigte Dächer (bis 7° Dachneigung) sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

Außenwände mit einem Öffnungsanteil unter 10% sind mit Rankgehölzen zu begrünen. Je angefangene 5 m Wandlänge ist ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessischer Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform

Zulässig bei Hauptgebäuden sind Satteldächer (bis 45° Dachneigung). Für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer und Pultdächer (bis 15° Dachneigung) zulässig.

1.2 Gauben und Zwerchgiebel

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gelten folgende Regelungen zu Gauben und Zwerchgiebeln:

Zulässig sind Satteldach und Schleppgauben.

Die Gesamtlänge von Gauben und Zwerchgiebeln darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

1.3 Dacheindeckung und Dachbegrünung

Die Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel und Betondachpfannen einzudecken. Dacheindeckungen von deutlich unter-

geordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Blech) zulässig. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Begrünte Dächer sind zulässig.

1.4 Baukubatur und Fassadengestaltung

Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und –farbe sowie hinsichtlich Fassadenmaterialien und –gestaltung einheitlich auszuführen.

1.5 Außenwand und Fassadengestaltung

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

1.6 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,50 m – gemessen über der Dachhaut – zulässig.

1.7 Abfall- und Wertstoffbehältnisse

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile zu integrieren oder mit Laubgehölzen zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

1.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

1.9 Geländeänderungen

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen oder Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

Entlang der Oberndorfer Straße ist eine Einfriedung als Mauer mit einer Höhe von mindestens 2,00 m bis maximal 3,00 m vorzusehen. Zulässig sind Natursteinmauerwerke, Gabionen und Sichtbeton-Mauern. Sichtbetonmauern sind mit Rankgehölzen zu begrünen. Je angefangene 5 m Wandlänge ist ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Mauer darf für eine Zufahrt von maximal 5,00 m Breite unterbrochen werden. Als Materialien für eine Toranlage sind Holz und Metall zulässig.

An der südlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes zur privaten Grünfläche bzw. an der Geltungsbereichsgrenze zur Gewässerparzelle ist eine Einfriedung als Hecke sowie offener oder hinterpflanzter Metall- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 5 HBO)

3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen befestigten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze – zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Holzhackschnitzel von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden,
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird und
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

1.4 Rationeller Umgang mit Wasser (§ 37 HWG)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 48 m³ betragen, die für eine Löschwassernutzung dauerhaft vorzuhalten sind. Der Überlauf von Zisternen ist bei geeigneten Standortverhältnissen zu versickern oder an die Kanalisation anzuschließen.

Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. Regenwassersammelanlagen (§ 37 HWG)

Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf von Zisternen und das von begrünten Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Rodheimer Bach als Vorfluter einzuleiten.

C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Gießen unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG).

2. Hinweis des Bodenschutzes:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung IV Umwelt, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

3. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es wird empfohlen, das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser in sogenannten intelligenten Zisternen aufzufangen, die gleichzeitig ein Rückhaltevolumen (50%) für Starkregenereignisse vorsehen. Das übrige Rückhaltevolumen sollte für eine Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitgestellt werden. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen.

4. Hinweis zum Trinkwasser- und Heilquellenschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberndorfer Straße 33“ liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WGS-ID: 531-041). Außerdem ist das Planungsgebiet Teil des der Qualitativen Schutz-

zone IV des großflächigen Heilquellenschutzgebietes „HQSG Bad Salzhausen“ (WGS-ID: 440-085). Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

5. Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

6. Hinweis zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:

Als Beitrag zum Klimaschutz werden der Einsatz eines Heizsystems mit anteiliger Einbindung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik und/oder Solarthermie, sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für Baustoffe und Konstruktion Kräfte wie z. B. Starkwind, Starkregen, hohe Temperaturen und –schwankungen, die auf die Bausubstanz wirken können, zu berücksichtigen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit werden Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas zusätzlich zur festgesetzten Begrünung (z. B. durch bedarfsgerechte Beschattung und die Wahl heller Oberflächen) empfohlen.

D. ARTENLISTEN

1. Sträucher:

Mindestqualität: 60-100

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> |
| Gemeine Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |

2. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> i. S. |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Zier-Apfel | <i>Malus spec.</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> i. S. |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> i. S. |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> |

sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12