

**Bebauungsplan Nr. 1/05 „Das Grasseesee“  
1. Änderung, Stadt Hungen**

**Textliche Festsetzungen**

***Entwurf***

**Auftraggeber:**  
**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  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: Oktober 2023

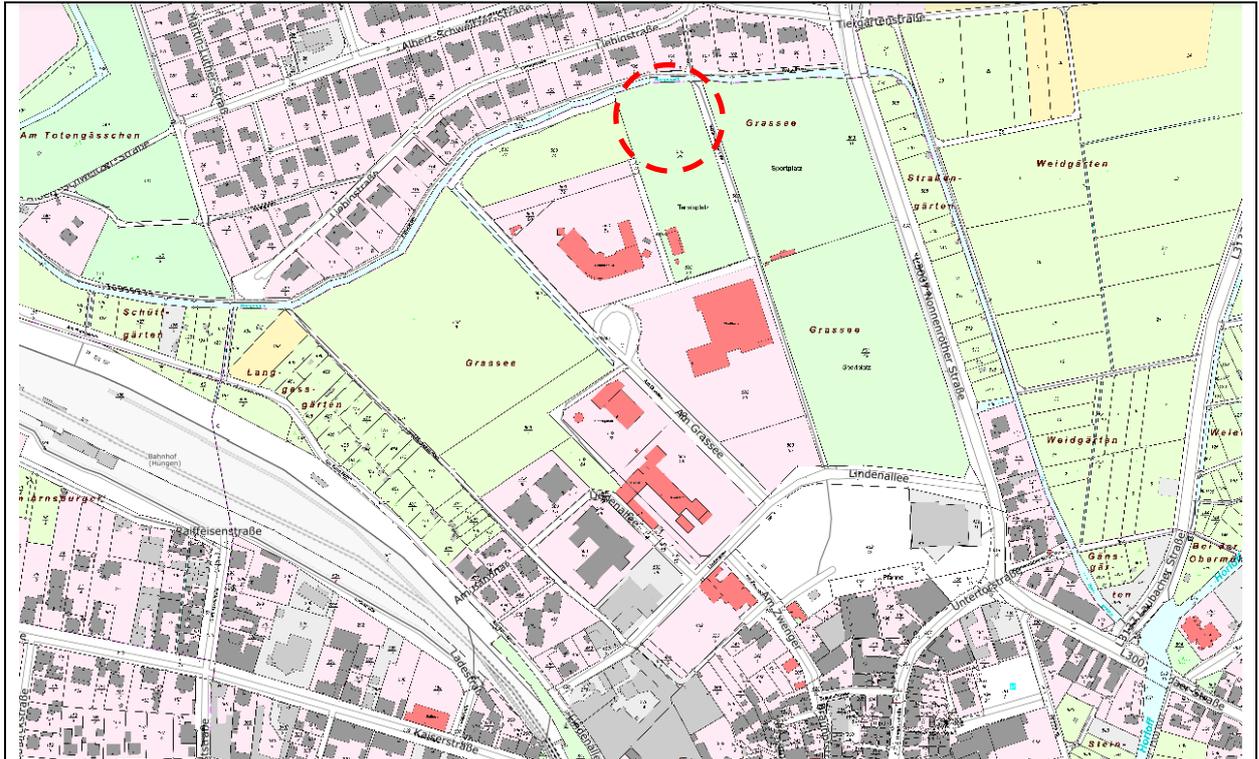
**Bearbeitung:**

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

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

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)



Lage des Planungsgebietes (rot)

Quelle: Geoportal Hessen

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

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten sind überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen, Plätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **2. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

In den öffentlichen Grünflächen – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgärten sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude für Gemeinschaftsanlagen mit einer Gesamtgrundfläche von 120 m<sup>2</sup> zulässig. Für gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen, Plätze und Wege dürfen weitere 620 m<sup>2</sup> befestigt werden.

Die maximale Traufhöhe beträgt 3,00 m. Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Attika bei Flachdächern. Die Gebäudehöhe wird in der nach Süden ausgerichteten Wand in der Gebäudemitte gemessen. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Eine Unterkellerung ist unzulässig.

Die Gartenparzellen müssen eine Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup> aufweisen. Je Parzelle sind Gartenlauben, Werkzeugschuppen sowie Gewächshäuser von in der Summe maximal 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig. Je Gartenparzelle dürfen maximal 20% der Fläche für Wege, Freisitze, Terrassen befestigt werden.

### **3. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1. Nr. 16b BauGB)**

Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen und Einfriedungen nur zulässig, sofern sie das Abflussgeschehen des Rotsgrabens (bzw. Froschgrabens) nicht beeinträchtigen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

#### **3.1 Boden- und Wasserhaushalt:**

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

### **3.2 Artenschutz:**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) 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 an Gebäuden für Gemeinschaftsanlagen ungegliederte Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Innerhalb öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten sind an geeigneter Stelle auf einer Fläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> Habitatstrukturen für Eidechsen (Trockenmauern, Holzstapel, Stein-, Sand- und Totholzhaufen) anzulegen. Die Einzelstrukturen sollen ein Größe von 2,00 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### **4. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen sind Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie zulässig.

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

Je Gartenparzelle ist ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 8-10 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 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.

### **2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 3 HBO)**

#### **2.1 Einfriedungen**

Entlang der Außengrenzen der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Gemeinschaftsgärten ist eine Einfriedung als Hecke sowie offener oder hinterpflanzter Metall- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Innerhalb der der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Gemeinschaftsgärten ist eine Einfriedung als offener oder berankter Maschendraht- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

### **3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 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.

## **Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG)**

### **1. Regenwassersammelanlagen (§ 37 HWG)**

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Gemeinschaftsgärten in geeigneten Regenwassersammelanlagen zurückzuhalten. Der Überlauf von Regenwassersammelanlagen ist in den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Rotsgraben 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 zum Artenschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vögel, ggf. Zauneidechse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Vor Beginn der Baufeldräumung ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln oder Eidechsen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

### 4. 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/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen.

5. Hinweis zum Trinkwasser- und Heilquellenschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Das Grassee“, 1. Änderung liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WGS-ID: 531-041, Verordnung vom 27.09.1995, veröff. Staatsanzeiger Hessen Nr. 46/1995, S. 3594). Außerdem ist das Planungsgebiet Teil Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. 1, 2, 3 Hungen“ (WGS-ID: 531-038, Verordnung vom 08.07.1987, veröff. Staatsanzeiger Hessen Nr. Nr. 30 1987 Seite 1662). Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

6. Hinweis zum Gewässerrandstreifen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Das Grassee“, 1. Änderung grenzt im Norden an die Gewässerparzelle des Rotsgrabens. Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gilt hier ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m, der sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante bemisst. Die wasserrechtlichen Verbotsregelungen sind zu beachten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind Gebäude oder baulichen Anlagen unzulässig. Gehölzpflanzungen sind nur mit heimischen, standortgerechten Arten zulässig.

7. Hinweis zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:

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.

8. 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.