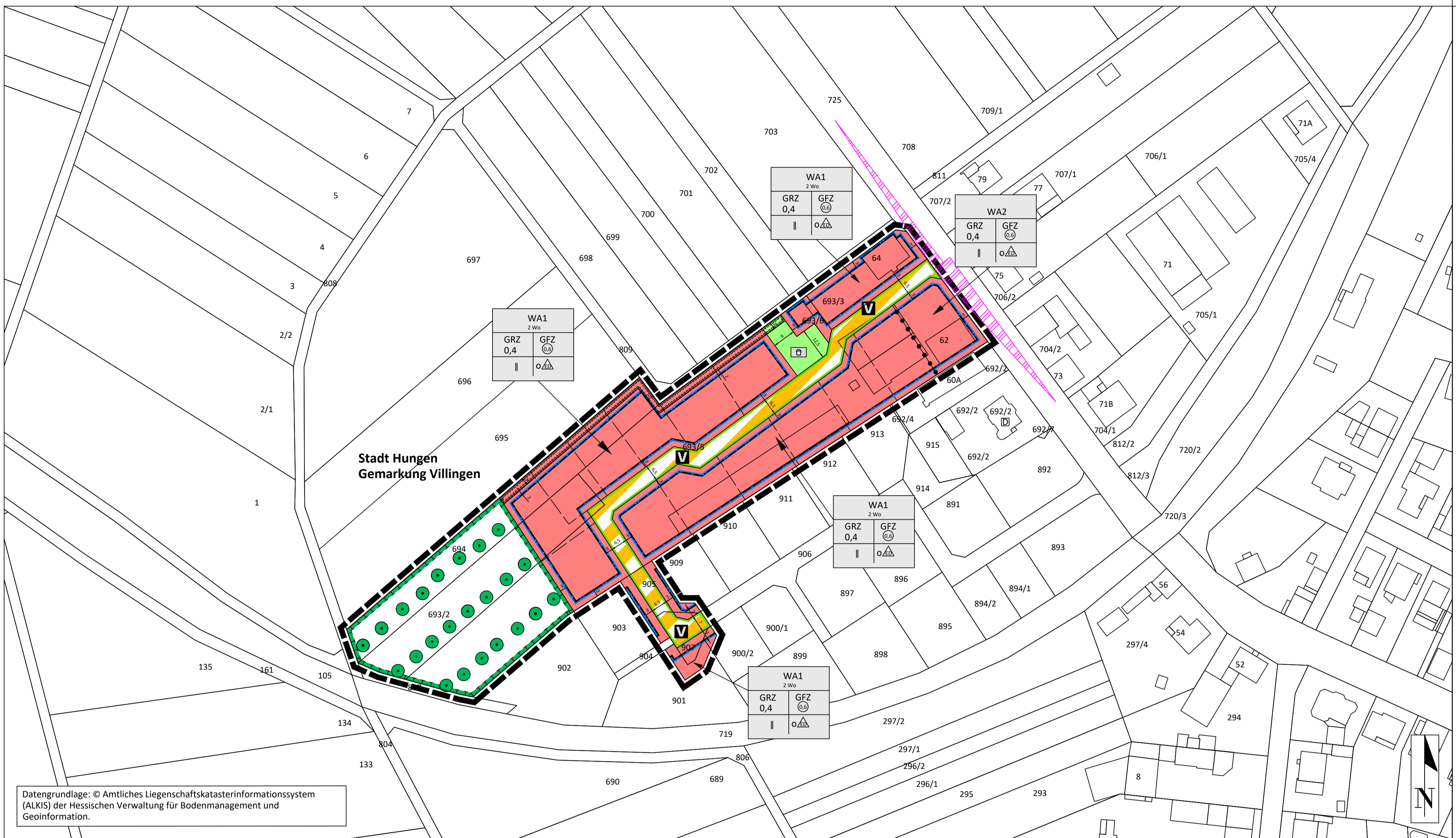


# Bebauungsplan Nr. 2.05 "Die Herrenbeune", 1. Änderung und Erweiterung Stadt Hungen, Stadtteil Villingen

# Vorentwurf



Datengrundlage: © Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

## Planzeichen des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 2 Wo** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,4** GRZ-Grundflächenzahl
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
  - O** Offene Bauweise
  - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V** Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen
  - Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Bemaßung (in Meter)
  - geplante Parzellierung (unverbindlich)
  - Sichtflächen
  - FL 1** Flurnummer/-grenze
  - 911** Flurstücknummer/-grenze
  - 79** Gebäude und Hausnummer
- Angabe aus der Flurkarte**
  - FL 1** Flurnummer/-grenze
  - 911** Flurstücknummer/-grenze
  - 79** Gebäude und Hausnummer

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind folgende Nutzungen (§ 4 (2) Nr. 1 bis Nr.3 BauNVO) allgemein zulässig:

  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO gilt: Die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ständige Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 und 17 BauNVO)**

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 20 (1) BauNVO)**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu II festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen (in Metern) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 und 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. 16 (2) Nr. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Dachform	max. Traufhöhe	max. Gebäudehöhe
WA	Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Pultdach sowie versetzte Pultdächer	6,5 m	11,5 m
	Pultdächer	6,5 m	9,0 m
	Flachdächer	-	7,5 m

**Bezugspunkt der Gebäudehöhen gem. § 18 (1) BauNVO**  
Unter der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraßen (Endausbauhöhe), gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches.  
Für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 (1) Satz 1 BauNVO i.V.m § 6 HBO)**

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 (3) S. 1 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- Verkehrsrflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**Öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“**

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets“ wird zur inneren Erschließung der Baugrundstücke eine 6,50 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung und Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg usw. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

**Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Spielplatz“**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind alle Einrichtung und Nebenanlagen zulässig, die für die Anlage eines Spielplatzes erforderlich sind.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (1a) BauGB)**

Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Teil-Ausgleichsmaßnahme: Erhaltung und Fortentwicklung einer Streuobstwiese**

Auf der festgesetzten Fläche ist dauerhaft eine extensive Bewirtschaftung sicherzustellen. Es werden folgende Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

  - Ergänzungspflanzung von hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen (s. Pflanzliste, Ziffer 9.6) entsprechend dem Planeintrag. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, wenn es die örtliche Situation erfordert. Qualität: mind. 2 x v., 8-10 cm Stammumfang.
  - Erhaltung hochstämmiger Obstbäume gemäß Planeintrag. Abgängige Obstbäume sind unmittelbar in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Pflege der Obstbäume durch einen jährlichen Erhaltungs- bzw. Erziehungsschnitt.
  - Pflege des Grünlandes durch eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach der Hauptblütezeit, ab Mitte Juni, durchgeführt werden. Das anfallende Mahdgut ist grundsätzlich zu entfernen.
  - Bei Beweidung muss die Beweidungsintensität auf die Aufwuchsleistung der Fläche abgestimmt werden. Die Obstbäume sind gegen Verbleib durch Weidetiere zu schützen. Zur Vermeidung von unerwünschten Pflanzenaufwuchs ist eine Nachmahd (Säuberungsschnitt) durchzuführen.
  - Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig. Auf eine Zufütterung der Weidetiere ist zu verzichten.

Die festgesetzte Streuobstwiese ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Fläche darf nicht befahren oder als Lagerplatz genutzt werden.
- Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)**

**Externe Ausgleichsmaßnahme / Ökokonto**

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgte in Anlehnung an die Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 (KV 2018). Auf dieser Grundlage wurde ein Defizit von 153,795 Biotopwertpunkten ermittelt. Zum Ausgleich des Defizits wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens dem Bebauungsplan eine Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Die Details werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**Reduzierung der Versiegelung**

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdrillige Materialien wie z. B. Okoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

## Einschränkung der Außenbeleuchtung

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

Je angelegene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbau (s. Pflanzliste, Qualität: mind. 2 x v., 10-12 cm Stammumfang) oder ein regionaltypischer hochstämmiger Obstbau (s. Pflanzliste, Qualität: mind. 2 x v., 8-10 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der darauffolgenden Pflanzperiode eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Zur äußeren Eingrünung sind am Nordrand des Baugebietes auf der im Plan eingetragenen Fläche heimische Laubsträucher sowie Laubbäume mindestens einreihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m<sup>2</sup> mind. 15 Sträucher sowie ein Laubbau N. Ordnung. Die unter 9.4 festgesetzten Anpflanzungen werden hierauf angerechnet.

Die Sträucher können regelmäßig zurückgeschnitten bzw. auf Stock gesetzt werden. Letzteres muss je Grundstück abschnittsweise geschehen und darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar geschehen.

Die Verwendung von Koniferen ist nur als Ergänzungspflanzung über das festgesetzte Maß hinaus zulässig.
- Pflanzliste (Vorschlagsliste)**

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten; sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

**Große und mittelgroße heimische Bäume:** Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

**Kleine heimische Bäume (bis ca. 10 m):** Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Spierlilie (*Sorbus domestica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Apfel (*Malus domestica*), Birne (*Pyrus communis*), Pflaume (*Prunus domestica*)

**Große heimische Sträucher (bis ca. 7 m):** Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Felsenbirne (*Amenanchier ovalis*), Roter Hartiegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gemeine Himbeere (*Rubus idaeus*), Pfaffenhuhen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Hasel (*Corylus avellana*)

**Obstbäume:** Apfel: Boskop, Goldparmee, Granvestener, Rheinischer Bütnapfel, Schafsnäse / Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau / Kirschen: Böhmerer Rote Knoppekirsche, Hedeflinger sowie Pflaumen, Mirabellen, Zwetschgen, Spierlilie, Walnuss
- Geländeveränderungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

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

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m §91 HBO

- Abfallbehältnisse (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO)**

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriednung oder Abpfanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.
- Außenwand- und Fassadengestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)**

Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.
- Dachformen und Dachneigung (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Baugebiet	Dachform	Dachneigung
WA	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pultdach sowie versetzte Pultdächer	15° - 45°
	Flachdach	0° - 10°
- Dacheindeckung/ Dachfarbe (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO)**

Für die Eindeckung von Dächern sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig, das gilt nicht für Flachdächer. Die Verwendung von spiegelfinden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dacheckung zu versehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 25 m<sup>2</sup> zu begrünen. Zu verwenden ist mind. eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 8 cm. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachterrace, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdacheindeckung sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen ggf. mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- Einfriednungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO)**

Einfriednungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig. Im Baugebiet darf die maximale Zaunhöhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriednungen sind ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm herzustellen. Straßenseitig sind Sockelhöhen bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

- Artenschutz**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen zu beachten und einzuhalten:

**Zeitliche Einschränkungen der Abbrucharbeiten**

Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind Arbeiten zum Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02., außerhalb der Brutzeit und Wochenstubezeit, gestattet. Zum Schutz der Fledermäuse in ihrem Nahrungs- und Transferhabitat sind die Abbrucharbeiten im Oktober und November zudem nur tagsüber durchzuführen.

**Zeitliche Einschränkungen der Maßnahmen an Gehölzen und Baufeldfreimachung**

Zum Schutz der Gehölzbestände sowie der Fauna dürfen die Baufeldfreimachung und Maßnahmen zur Landschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024) hingewiesen: „Boden- (mehr als Baugrund“) (Bodenschutz für Bauausführende) und „Boden – damit ihr Garten funktioniert“ (Bodenschutz für Häuselbauer).

Im Bereich der geplanten Gehölzentnahmen im Süden des Geltungsbereichs konnten Haselmäuse nachgewiesen werden. Hier sind im Zeitraum ab Mitte November bis Mitte März Gehölzentnahmen ohne Einsatz von schwerem Gerät und ohne Verletzung der Streuschicht durchzuführen.

## Bodenarbeiten in Form von Rodungen (Entfernung des Wurzelwerks) oder Grabarbeiten (Baufeldfreimachung) in Bereichen mit potentiell Haselmäuse kommen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März nicht durchzuführen.

- Bodenarbeiten in Form von Rodungen (Entfernung des Wurzelwerks) oder Grabarbeiten (Baufeldfreimachung) in Bereichen mit potentiell Haselmäuse kommen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März nicht durchzuführen. Bodenarbeiten sind hier erst ab Mitte März nach erfolgter Gehölzentnahme zulässig.
- Von diesen zeitlichen Einschränkungen kann nur dann abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Person überprüft wurde und gewährleistet ist, dass in den betroffenen Bereichen keine Nester oder Gelege relevanter Brutvogelarten bzw. Vorkommen der Haselmäuse lokalisiert sind
- Umgang mit Höhlenbäumen**
- Bei Bäumen, welche Höhlen aufweisen, sollte grundsätzlich von einer Rodung abgesehen werden. Sofern sich eine Entnahme nicht vermeiden lässt, ist eine zeitliche Beschränkung der Fällung festzusetzen, um ein Tötungsrisiko Baumhöhlen bewohnender Arten auszuschließen. Die Fällung darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
- Jeder im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu fallender Höhlenbaum ist in der Zeit zwischen 01. Oktober bis zum Beginn der Frostperiode (01. November) mittels Endoskop-Kamera auf Besatz durch Fledermäuse oder Haselmäuse zu untersuchen. Falls ein Besatz durch Haselmäuse vorliegt oder Tagesquartiere von Fledermäusen, wird das Abwandern bzw. Ausfliegen der Tiere am nächsten Tag bzw. der nächsten Nacht abgewartet und die Baumhöhle anschließend nach erneuter Kontrolle verschlossen. Unbesetzte Baumhöhlen müssen unmittelbar nach Besatzkontrolle mittels fester Baufolie verschlossen werden. Bei Restunsicherheiten sollte der Verschluss des Quartiers im Reusenprinzip erfolgen, das heißt, der Verschluss muss über eine Öffnung verfügen, bei der die Tiere die Höhle verlassen können und gleichzeitig das erneute Eindringen in die Höhle verhindert wird. Die Fällungen dürfen nur motormanuell und einzelstammweise durchgeführt werden. Das Befahren der Eingriffslänge im Bereich der Streubestände mit schweren Maschinen ist unzulässig. Die Stammentnahme sollte mittels Teleskoparm erfolgen. Das angefallene Schnittgut ist unverzüglich und fachgerecht zu entsorgen und darf nicht auf der Fläche gelagert werden, um ein erneutes Ansiehlen (auch durch andere Tierarten) zu vermeiden. Die Entfernung von Wurzelstöcken darf zum Schutz der Haselmäuse erst Mitte März erfolgen.
- Ausbringung von geeigneten Nisthilfen / Ersatzquartieren (CEF-Maßnahme)**
- Bei Entnahme von Quartierstrukturen in Form von Bäumen im Bereich des Streubestandes ist die Ausbringung von Ersatzquartieren in Form von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen durchzuführen. Dadurch wird ein vorgezogener Ausgleich der rodungsbedingten Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Höhlenbäumen geschaffen.
- Die Anzahl und Ausgestaltung der auszubringenden Nisthilfen und Quartiere ist abhängig von der zu entnehmenden Quartierstruktur. In der Regel sind für jede entnommene Baumhöhle je zwei Nisthilfen für Vögel bzw. Ersatzquartiere für Fledermäuse auszubringen. Die Ersatzquartiere sind jährlich zu kontrollieren und zu säubern. Beschädigte Kästen werden hierbei repariert oder ersetzt.
- Denkmalschutz und Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder Fundamente, z. B. Scherben, Steinerte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies nach § 21 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDStG).

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Einzelkulturdenkmal Bahnhofstraße 60 (spätgründerzeitliches villenartiges Wohnhaus). Vor diesem Hintergrund wird gem. § 18 (2) HDStG auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen, welche die Belange des Umgebungsschutzes tangieren, hingewiesen.
- Bergbau**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem der Felder ist Anfang des vergangenen Jahrhunderts Bergbau auf Eisenerz betrieben worden. Die exakte örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebiets ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Trinkwasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen in hiesiger der ÖVAG. Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, S. 3594. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Verordnung sind zu beachten. Werden Verbotsvorschriften der Verordnung berührt, ist ggf. eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Verordnung zu beantragen.
- Niederschlagswasserentwurf**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zu verwenden.

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzugeben.

In diesem Zusammenhang wird auf die gesetzlichen Regelungen nach § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 37 HWG (Hessisches Wassergesetz) zur Niederschlagswasserverwertung bzw. -versickerung hingewiesen. Gem. § 37 (4) HWG soll „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, [...] von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“
- Vermeidung von Vogelschlag**

Zugunsten kollisionsgefährdeter Vogelarten ist auf vollverspiegelte oder verglaste Fassaden möglichst zu verzichten. Sofern an Gebäuden dennoch große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder diese widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen (z. B. Verwendung von Vogelschutzgittern, transluzenten oder reflexionsarmen Gläsern, horizontale Balkenverankerungen etc.).
- Altlasten**

Im Planungsraum befindet sich der Altstandort „Ehemaliges Sägewerk“ (Schlüssel-Nr. 531.008.120-001.007). Zu der vorhandenen Altfläche wurde eine historische Erkundung durchgeführt. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen (02.12.2022) bestehen Auflagen, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.
- Bodenschutz**

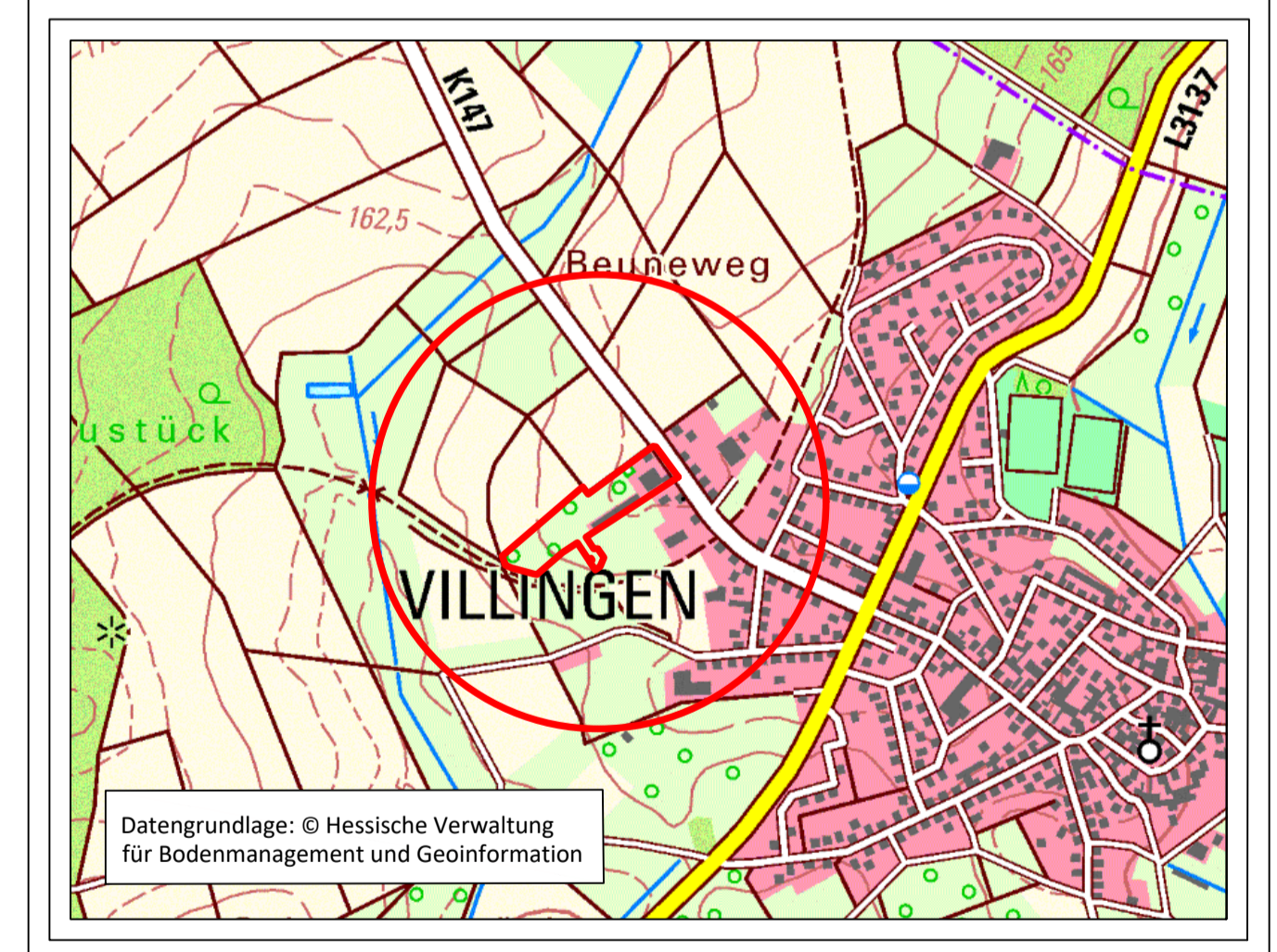
Bei der Durchführung der Bauvorhaben sind aus bodenschutzfachlicher Sicht konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Insbesondere sind die folgenden Maßnahmen zu beachten:

  - Bei der Baudurchführung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und der Oberboden ist vorher abzutragen.
  - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Beim Befahren von Böden ist die Witterung zu berücksichtigen und bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) sind möglichst schonende Laufwerke oder ggf. Baggermatten zu verwenden.
  - Baustelleneinrichtungsflächen sowie Materiallager sollen bevorzugt auf bereits verdichteten oder versiegelten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Bereichen eingerichtet werden.
  - Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens haben gemäß DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen.
  - Bodennieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
  - Eine Vermischung von natürlichen Bodenschichten ist zu vermeiden.
  - Vor Auftrag des Oberbodens sind Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen.

In diesem Zusammenhang wird auf die folgenden Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024) hingewiesen: „Boden- (mehr als Baugrund“) (Bodenschutz für Bauausführende) und „Boden – damit ihr Garten funktioniert“ (Bodenschutz für Häuselbauer).

## VERMERKE

- Rechtsgrundlagen**
- Dem Bebauungsplan der Stadt Hungen liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
  - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDStG)
  - Hessisches Wassergesetz (HWG)
  - Planzeicherverordnung (PlanZV)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.03.2022 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und in der Sitzung vom 16.12.2025 bekräftigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den amtlichen Bekanntmachungen vom 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 31.10.2022 bis 05.12.2022 durchgeführt.  
Die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:**  
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen und ist im Internet veröffentlicht worden. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden am \_\_\_\_\_ Verfahren beteiligt und wurden von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:**  
Der Planentwurf wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen.
- Hungen, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerke:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Hungen, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:**  
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Hungen, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister



**Stadt Hungen**  
Stadtteil Villingen

## Bebauungsplan Nr. 2.05 "Die Herrenbeune", 1. Änderung und Erweiterung

**Vorentwurf**

<b>Übersichtskarte:</b>	M 1:1.000	<b>Bleedrichtz. 8c</b>
<b>Bebauungsplan:</b>	M 1:1.000	<b>61200 Wöllersheim</b>
<b>Originalgröße:</b>	1349 mm x 647 mm	<b>Tel.: (0636) 9 89 36-40</b>
<b>Grundlagen:</b>	ALK, TK25	<b>Fax: (0636) 9 89 36-60</b>
<b>Stand:</b>	März 2026	<b>mail@regiokonzept.de</b>
<b>Gezeichnet:</b>	SKA, SMM	<b>www.regiokonzept.de</b>