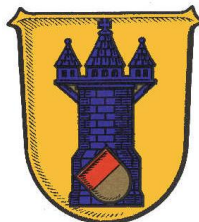


**Bebauungsplan**  
**„Am Schellenberg“, 4. Änderung**  
**Stadt Hungen, Stadtteil Nonnenroth**

**Begründung**

**Entwurf**

Erarbeitet im Auftrag von:



**Stadt Hungen**

Kaiserstraße 7  
35410 Hungen

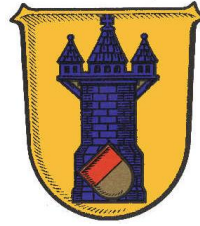
**Wölfersheim, Februar 2026**



**REGIOKONZEPT**

Biedrichstraße 8c    Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40    mail@regiokonzept.de  
61200 Wölfersheim    Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60    www.regiokonzept.de

**Auftraggeber:**



**Stadt Hungen**

Kaiserstraße 7  
35410 Hungen

Tel.: (06402) 850

Fax: (06402) 8554

E-Mail: [info@hungen.de](mailto:info@hungen.de)

Homepage: [www.hungen.de](http://www.hungen.de)

**Auftragnehmer:**



**REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG**

Biedrichstraße 8c

61200 Wölfersheim

Tel.: (06036) 98936 - 40

Fax: (06036) 98936 - 60

E-Mail: [mail@regiokonzept.de](mailto:mail@regiokonzept.de)

Homepage: [www.regiokonzept.de](http://www.regiokonzept.de)

**Projektleitung:** Dr. Heiko Sawitzky

**Bearbeitung:** M.Sc. Sakhi Saba

## Inhaltsverzeichnis

### (Teil A)

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Bestand (Lage und Nutzung) .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete .....</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplanung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Sonstige übergeordnete Planungen .....	5
3.4	Schutzgebiete .....	5
<b>4</b>	<b>Verfahren der Innenbereichsentwicklung nach § 13a BauGB.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept (Ziele, städtebauliches Konzept und Flächenaufteilung).....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen nach § 9 BauGB .....</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16–21a BauNVO) .....	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO) .....	12
6.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO).....	12
6.5	<b>Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....</b>	<b>13</b>
6.5.1	Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit.....	13
6.5.2	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	13
6.5.3	Verbot von Schottergärten .....	14
6.5.4	Versickerungsfähige Befestigungen.....	14
6.6	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO).....</b>	<b>14</b>
6.6.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung.....	14
6.6.2	Fassadengestaltung .....	15
6.6.3	Einfriedungen.....	15
6.6.4	Stellplätze.....	15
6.6.5	Grundstücksfreiflächen und Bepflanzungen.....	15
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>17</b>
7.1	Verkehrsinfrastruktur:.....	17
7.2	Ver- und Entsorgung: .....	17
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>17</b>
8.1	Altlasten .....	17
8.2	Denkmalschutz (Bodendenkmäler) .....	18

<b>8.3</b>	<b>Löschwasserversorgung.....</b>	<b>18</b>
<b>8.4</b>	<b>Stellplatzsatzung.....</b>	<b>18</b>
<b>8.5</b>	<b>Niederschlagswasser.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>1</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Pflanz- und Gehölzliste.....	16
--------	------------------------------	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich Bebauungsplans „Am Schellenberg“, 4. Änderung. ....	1
Abb. 2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich (rote Linie) des Bebauungsplans. ....	3
Abb. 3	Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen und Standort des Projekts (rote Linie), ohne Maßstab. ....	4
Abb. 4	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Gemarkung Nonnenroth) und räumlicher Geltungsbereich (rote Linie), ohne Maßstab. ....	5
Abb. 5	Geschützte Biotope sowie Vogelschutz- und FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebiets mit räumlichem Geltungsbereich (rote Linie) (Natureg-Viewer, HLNUG 2025 <sub>A</sub> ).....	6
Abb. 6	Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung- Abschnitt des Bebauungsplans, Hungen-Nonnenroth „Am Schellenberg“. ....	10

## Abkürzungen

BauGB- Baugesetzbuch

BauNVO- Baunutzungsverordnung

BNatSchG- Bundesnaturschutzgesetz

DIN- Deutsches Institut für Normung

---

DVGW- Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

FNP- Flächennutzungsplan

FFH- Gebiet Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

GFZ- Geschossflächenzahl

GRZ- Grundflächenzahl

HBO- Hessische Bauordnung

LSG- Landschaftsschutzgebiet

NHN- Normalhöhennull

NSG- Naturschutzgebiet

ÖPNV- Öffentlicher Personennahverkehr

UV- Ultraviolettstrahlung (UV)

WA- Allgemeines Wohngebiet

WSG- Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet)

## (Teil A)

### Begründung zum Bebauungsplan „Am Schellenberg“, 4. Änderung, Stadtteil Nonnenroth

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Am Schellenberg“ in Hungen-Nonnenroth wurde ursprünglich 1965 rechtskräftig. In seinen östlichen und südlichen Teilen, die sich südlich der Grünberger Straße befinden, wurden straßenseitige Wohnbauungsflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, während die dahinterliegenden Grundstücksbereiche als zusätzlich ausgewiesene, private Grünflächen mit eingeschränkter Überbaubarkeit festgesetzt wurden. Diese Festsetzung diente seinerzeit der Begrenzung der Bebauung und der Freihaltung großzügiger Gartenbereiche hinter den Häusern.

Im Geltungsbereich dieser 4. Änderung befindet sich ein Grundstück (Gemarkung Nonnenroth, Flur 2, Flurstück Nr. 76), das von der genannten Planung betroffen ist. Auf dem Grundstück an der Grünberger Straße bzw. an der davon abzweigenden Erschließungsstraße steht bereits ein Wohnhaus. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schellenberg“ (1965) als private Grünfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Der Eigentümer hat den Wunsch geäußert, diesen Bereich künftig einer ergänzenden Wohnbebauung zuzuführen. Da der Grundstücksbereich an die bestehende Erschließungsstraße angebunden ist, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, und somit als erschlossen gilt, bedarf es zur Realisierung dieses Anliegens einer Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen.



**Abb. 1** Geltungsbereich Bebauungsplans „Am Schellenberg“, 4. Änderung.

Ziel der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung sowie in Ausführung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Maßnahme der Innenentwicklung vertretbar, da sich das geplante Vorhaben in die umgebende Bebauung einfügt und die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs fördert. Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen wird zugleich der Außenbereich geschont, der gemäß § 35 BauGB weitgehend von Bebauung freizuhalten ist. Das Vorhaben entspricht zudem dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr 2 BauGB, wonach den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist. Durch die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit innerhalb des bestehenden Wohngebiets wird ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs geleistet, ohne neues Bauland im Außenbereich auszuweisen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst das Flurstück Nr. 76 der Flur 2, Gemarkung Nonnenroth, mit einer Fläche von ca. 1.108 m<sup>2</sup>. Die Änderung beschränkt sich auf dieses Grundstück; alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schellenberg“ bleiben unberührt und gelten weiterhin. Der Stadtverordnetenbeschluss zur Aufstellung der 4. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenbereichsentwicklung) i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

## **2 Bestand (Lage und Nutzung)**

**Lage:** Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Nonnenroth der Stadt Hungen, im südöstlichen Siedlungsbereich des Dorfes. Es liegt südlich der Grünberger Straße und nördlich der Hauptstraße an einer kurzen Stichstraße, die von der Grünberger Straße in Richtung Hauptstraße führt. Diese Erschließungsstraße grenzt unmittelbar an das Plangebiet an und verbindet es mit dem örtlichen Straßennetz.

Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Grünberger Straße, auf deren gegenüberliegender Seite weitere Wohnhäuser stehen. Westlich und östlich schließen sich an das Plangebiet bebaute Wohngrundstücke mit Wohnhäusern und Gärten an, die Teil des gewachsenen Wohngebiets von Nonnenroth sind. Südlich grenzen private Grundstücke an, die zu Wohnbebauung entlang der Hauptstraße gehören bzw. als Gärten genutzt werden. Damit liegt das Plangebiet eingebettet im bestehenden Dorfgefüge, am Rand der derzeitigen Bebauungsstruktur, jedoch noch innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils.

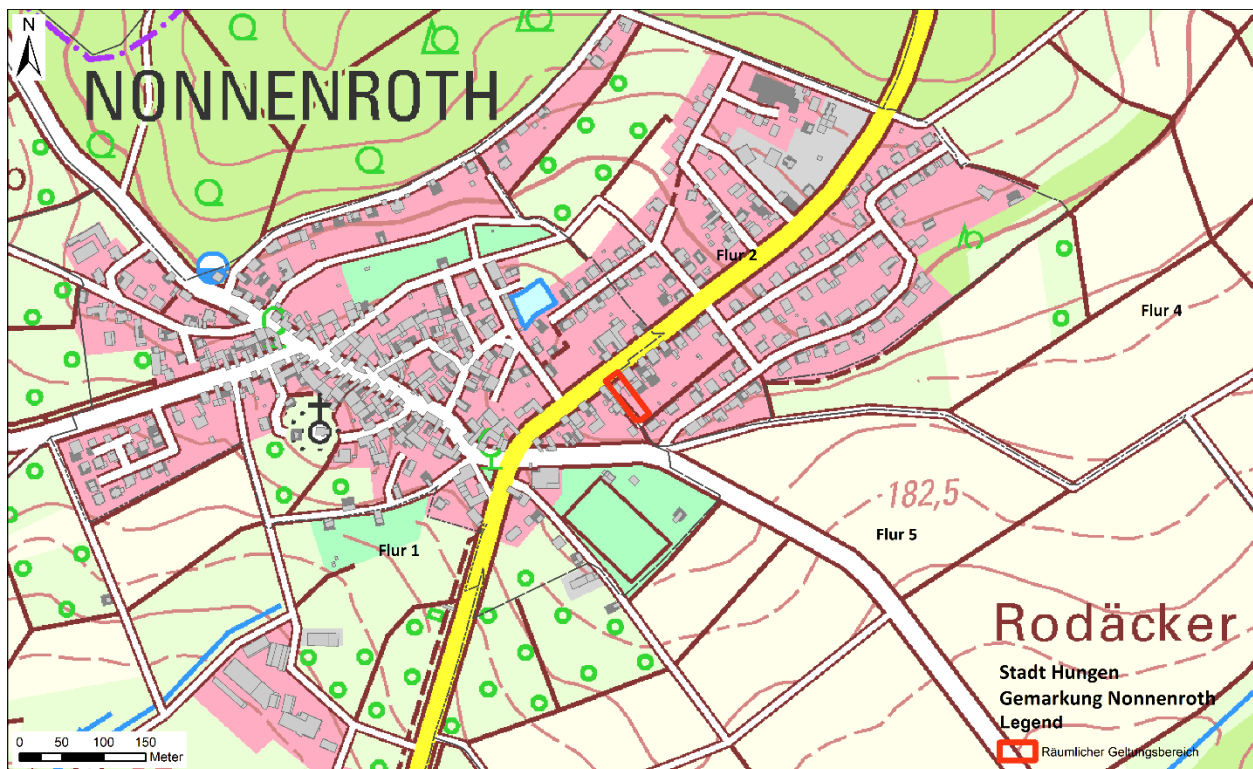
### **Nutzung und Zustand:**

Derzeit ist im nördlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 76) ein Wohnhaus vorhanden, das an der Erschließungsstraße liegt. Dieses Gebäude markiert die bisherige Bebauungsgrenze. Der südlich daran anschließende Grundstücksbereich wird als Garten genutzt. Er ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schellenberg“ (1965) als zusätzlich ausgewiesene Grünfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt und wird derzeit baulich nicht genutzt. Auf dieser Fläche

befindet sich Rasen bzw. Wiese und vereinzelt Gehölzbestand (typischerweise können dort Obstbäume oder Ziersträucher stehen, wie in dörflichen Gärten üblich). Es handelt sich insgesamt um eine ebene bis leicht geneigte Fläche am Hang des „Schellenbergs“, ohne besondere topographische Schwierigkeiten für eine Bebauung.

### Erschließung Bestand:

Die verkehrliche Erschließung des vorhandenen Wohnhauses erfolgt über die Erschließungsstraße, die von der Grünberger Straße abzweigt und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Diese Straße führt bis in den Bereich des Plangebiets, sodass eine Anbindung auch der rückwärtigen Grundstücksbereiche grundsätzlich gegeben ist. Die Medienleitungen für Ver- und Entsorgung sind in der Grünberger Straße bereits vorhanden; die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist im Ort sichergestellt. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird derzeit als Garten genutzt und verfügt über keine eigenständige Zufahrt, ist jedoch über das Grundstück erreichbar. Planungsrechtlich gilt für diesen Bereich weiterhin der Ursprungs-Bebauungsplan von 1965, der dort eine zusätzlich ausgewiesene Grünfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets festsetzt. Infolgedessen stellt sich das Gelände im derzeitigen Zustand als unbebaute private Freifläche innerhalb des Ortsteils dar.



**Abb. 2** Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich (rote Linie) des Bebauungsplans.

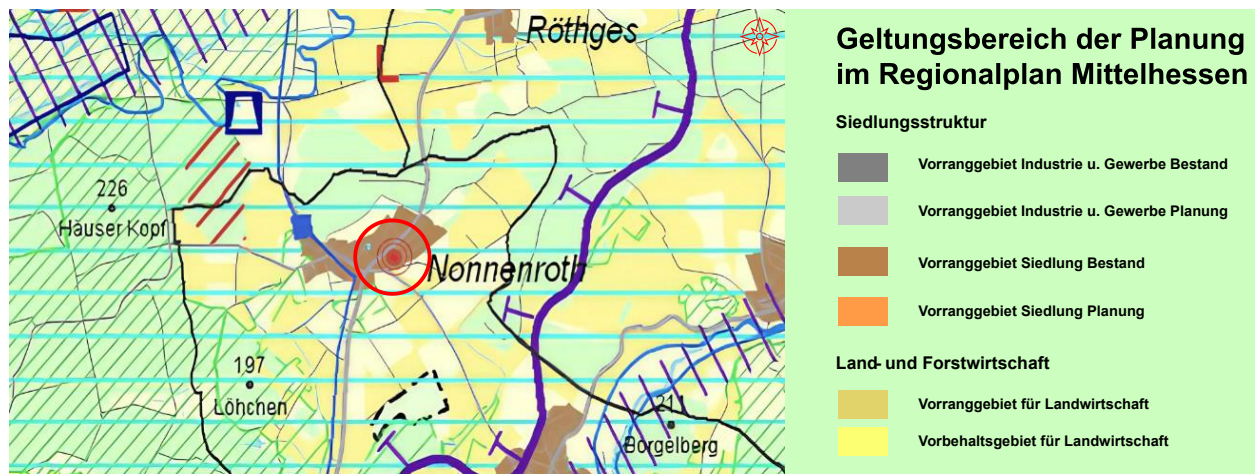
Zusammenfassend stellt sich der Bestand so dar, dass ein bebauter Wohnbaugrundstück mit angrenzender unbebauter, zusätzlich ausgewiesener Grünfläche vorliegt. Städtebaulich handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs im Innenbereich, die erfolgen kann, ohne dass hierdurch eine Inanspruchnahme des Außenbereichs ausgelöst wird.

### 3 Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

#### 3.1 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Nonnenroth und damit im Geltungsbereich des Regionalplans Mittelhessen. Nonnenroth wird im Regionalplan als Teil des ländlichen Raums ohne eigene Zentrale-Ort-Funktion geführt. Das Gebiet ist im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand gekennzeichnet. Für das betreffende innerörtliche Gebiet sind keine raumordnerischen Restriktionen (z. B. Vorranggebiete für Landwirtschaft oder Naturschutz) ausgewiesen, die durch die Planung beeinträchtigt würden.

Es bestehen somit keine Festlegungen des Regionalplans, die einer behutsamen Innenentwicklung entgegenstehen. Im Gegenteil unterstützt die Regionalplanung ausdrücklich den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die 4. Änderung des Bebauungsplans verfolgt dieses Ziel, indem eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage vorgesehen ist. Eine Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die regionalplanerischen Zielen widersprechen könnte, erfolgt nicht.



**Abb. 3** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen und Standort des Projekts (rote Linie), ohne Maßstab.

Das Vorhaben steht daher im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ist mit dem Regionalplan Mittelhessen 2010 vereinbar.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hungen aus dem Jahr 1991 stellt das Plangebiet im Ortsteil Nonnenroth als Gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsbereichs des Ortsteils. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist mit der Darstellung als Gemischte Baufläche vereinbar, da diese regelmäßig auch Wohnnutzungen umfasst und die wohnbauliche Prägung des Bereichs bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schellenberg“ aus dem Jahr 1965 bestimmt ist.

Die Planung bewegt sich damit innerhalb der grundsätzlichen Entwicklungsabsicht des Flächennutzungsplans und konkretisiert die dort dargestellte Bauflächenentwicklung auf Ebene

der verbindlichen Bauleitplanung. Insbesondere handelt es sich um Innenbereichsflächen, die bereits dem bestehenden Siedlungszusammenhang des Ortsteils zuzurechnen sind. Einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf es daher nicht, da die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich eine geringfügige Anpassung innerhalb einer bestehenden Baufläche darstellt (ca. 0,11 ha) und die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### 3.3 Sonstige übergeordnete Planungen

Weitere raumplanerische Belange, wie etwa Vorgaben aus Landschafts- oder Entwicklungsplänen, werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage, sodass keine Belange der freien Landschaft tangiert werden.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Gemarkung Nonnenroth) und räumlicher Geltungsbereich (rote Linie), ohne Maßstab.

### 3.4 Schutzgebiete

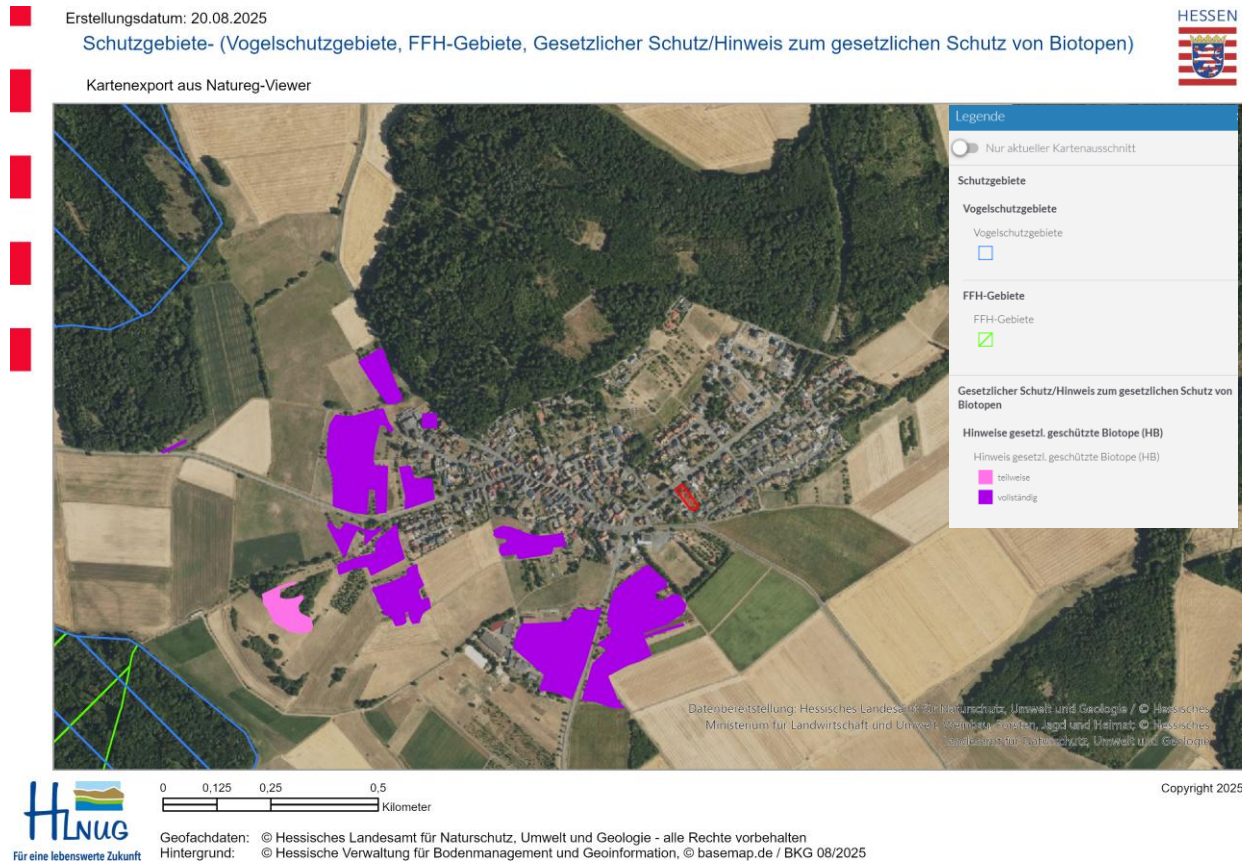
Im Plangebiet selbst bestehen keine Umwelt- oder Naturschutzgebiete. Es liegt weder in einem Naturschutzgebiet (NSG) noch in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das nächstgelegene Schutzgebiet, das Naturschutzgebiet „Seifenwiesen und Luchsee“, befindet sich ca. 1,4 km südwestlich von Nonnenroth und bleibt von der geplanten Bebauung unberührt. Darüber hinaus liegen das Vogelschutzgebiet (Nr. 5421-401) sowie das betreffende FFH-Gebiet (Nr. 5419-303) vollständig außerhalb des bebauten Bereichs von Nonnenroth, sodass Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder deren Schutzzwecken durch die Planung nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Wasserwerk Inheiden“ (WSG-ID 531-040) und liegt dort in der Schutzzone IIIB. Dieses Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet) ist rechtskräftig festgesetzt und umfasst eine Fläche von ca. 191,89 km<sup>2</sup> (Festsetzung im Staatsanzeiger 1995/46 S. 3594; Änderung 2020/39 S. 972).

Die entsprechenden Auflagen zum Schutz der Trinkwasserressourcen sind im Rahmen der Planung zu beachten. Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Bereich des Plangebiets, sodass

– abgesehen von den Einschränkungen durch das Wasserschutzgebiet – keine Konflikte mit flächenbezogenem Natur- oder Umweltschutz zu erwarten sind.

Des Weiteren sind keine Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes auf dem Grundstück bekannt. Das Ortsbild von Nonnenroth wird durch die behutsame Innenentwicklung nicht nachteilig beeinflusst, da sich das neue Vorhaben innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur hält. Insgesamt ist die Planung mit den Vorgaben übergeordneter Planungen vereinbar und beeinträchtigt – unter Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes – keine übergeordneten öffentlichen Belange.



**Abb. 5 Geschützte Biotope sowie Vogelschutz- und FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebiets mit räumlichem Geltungsbereich (rote Linie) (Natureg-Viewer, HLNUG 2025<sub>A</sub>).**

#### 4 Verfahren der Innenbereichsentwicklung nach § 13a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Schellenberg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Diese Verfahrensart ist zulässig, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt und die zulässige Grundfläche neu überbauter Flächen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (das Plangebiet umfasst lediglich ca. 0,11 ha). Das Verfahren nach § 13a BauGB bringt folgende Vereinfachungen mit sich:

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Aufgrund des kleinen räumlichen Geltungsbereichs

und der klar abgrenzbaren Auswirkungen ist die unmittelbare Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausreichend.

- Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; ein gesonderter Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vorweggenommen ausgeglichen; ein naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Trotz des Verzichts auf eine förmliche Umweltprüfung wurden umweltrelevante Belange im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Das beschleunigte Verfahren erlaubt eine zügige Planaufstellung, um dem Bauwunsch zeitnah gerecht zu werden, ohne die Beteiligungsrechte vollständig entfallen zu lassen – die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Insgesamt wird das Verfahren rechtssicher und effizient unter Anwendung der Sonderregelungen des § 13a BauGB durchgeführt.

## 5 Planungskonzept (Ziele, städtebauliches Konzept und Flächenaufteilung)

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- **Schaffung von zusätzlichem Wohnraum** innerhalb des bestehenden Ortsteils, um den örtlichen Wohnbedarf zu decken und der Nachfrage nach Baugrundstücken im Dorf gerecht zu werden.
- **Nachverdichtung im Innenbereich** zur Schonung des Außenbereichs und Vermeidung einer Zersiedelung. Durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und Bauflächen wird nachhaltig mit Grund und Boden umgegangen.
- **Einfügung in das Ortsbild:** Das neue Bauvorhaben soll sich in Maßstab und Gestaltung an der vorhandenen Bebauung orientieren, um das dörfliche Erscheinungsbild und den Charakter Nonnenroths zu bewahren.
- **Qualitative Aufwertung des Gebiets:** Durch Festsetzungen zur Gestaltung (Dachform, Materialfarben) und Begrünung (Pflanzgebote, Verbot von Schottergärten) soll ein ansprechendes, grünes Wohnumfeld gesichert werden.

**Städtebauliches Konzept:** Das Konzept der Planänderung besteht im Wesentlichen darin, die bislang unbebaubare Hoffläche in Bauland umzuwandeln, jedoch unter Beachtung angemessener Rahmenbedingungen. Das Plangebiet wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, sodass dort Wohnnutzung zulässig ist. Die Baufläche für das neue Wohngebäude wird über Baugrenzen definiert, um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Daher wird die Baugrenze entsprechend geändert und angepasst. Hierdurch wird festgelegt, in welchem Teil des Grundstücks ein Gebäude errichtet werden darf. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an sinnvollen Abständen zu den Grundstücksgrenzen und an der

Position des Bestandsgebäudes, sodass das neue Haus hinter dem bestehenden Haus platziert wird (sog. Hinterhausbebauung). Dadurch entsteht kein untypisches Bauvolumen am Ortsrand, sondern die Bebauung „staffelt“ sich vom Straßenraum nach innen.

Das neue Wohngebäude kann als Einzel- oder Doppelhaus geplant werden, wobei aufgrund der Grundstücksverhältnisse voraussichtlich ein Einfamilienhaus oder ein zusätzliches Wohnhaus in Einzelhausbauweise errichtet wird. Die Erschließung des rückwärtigen Baugrundstücks wird über den vorhandenen Erschließungsweg sichergestellt. Zusätzliche Erschließungsflächen (wie neue Straßen oder Wege) sind nicht erforderlich; das Konzept nutzt die vorhandene Straße zur Erschließung. Lediglich die innere Grundstückszufahrt (z.B. Einfahrt oder Weg zum Haus) muss auf dem Grundstück hergestellt werden.

**Flächenaufteilung:** Die gesamte Änderungsfläche bleibt Privatgrundstück und wird dem Baugebiet zugeschlagen. Innerhalb dieses Grundstücks werden die Flächen wie folgt genutzt:

- **Baufläche:** Ein Teil des Grundstücks wird als überbaubare Grundstücksfläche (durch Baugrenzen gekennzeichnet) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche darf das Wohngebäude sowie zulässige Nebenanlagen errichtet werden. Die Baugrenzen sind so gezogen, dass seitliche Grenzabstände eingehalten werden können und genügend Freiraum zu Nachbargrundstücken verbleibt. Sie begrenzen zugleich die Gebäudetiefe, um z.B. einen hinteren Gartenanteil freizuhalten.
- **Unbebaubare Flächen:** Der außerhalb der Baugrenzen gelegene Teil des Grundstücks bleibt als unbebaubare Fläche erhalten. Diese Bereiche dienen weiterhin als Gärten, Hofflächen oder Grünflächen der Wohnnutzung. Insbesondere bleiben Streifen im nördlichen und südlichen Bereich sowie entlang der Grundstücksgrenzen unbebaut, wodurch Pufferzonen zur angrenzenden Bebauung an der Hauptstraße sowie zur bestehenden Nachbarbebauung entstehen. Planungsrechtlich ist der Bereich weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Faktisch bleiben diese Flächen jedoch unbebaut und dürfen lediglich mit untergeordneten Anlagen oder Nutzungen (z.B. Gartenanlagen, Einfriedungen etc.) in Anspruch genommen werden. Durch zusätzliche Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote) wird sichergestellt, dass Teile dieser Freiflächen begrünt und bepflanzt werden, um das Grünvolumen im Quartier zu erhalten.
- **Erschließungs- und Verkehrsfläche:** Öffentliche Verkehrsflächen werden nicht neu festgelegt. Die bestehende Straße ist bereits gewidmet und außerhalb des Änderungsbereichs. Eine private Zufahrt auf dem Grundstück vom öffentlichen Straßenende bis zum neuen Gebäude wird innerhalb der Baugrenzen bzw. im Zuge der Bauausführung realisiert, ohne eigene Festsetzung im Plan.

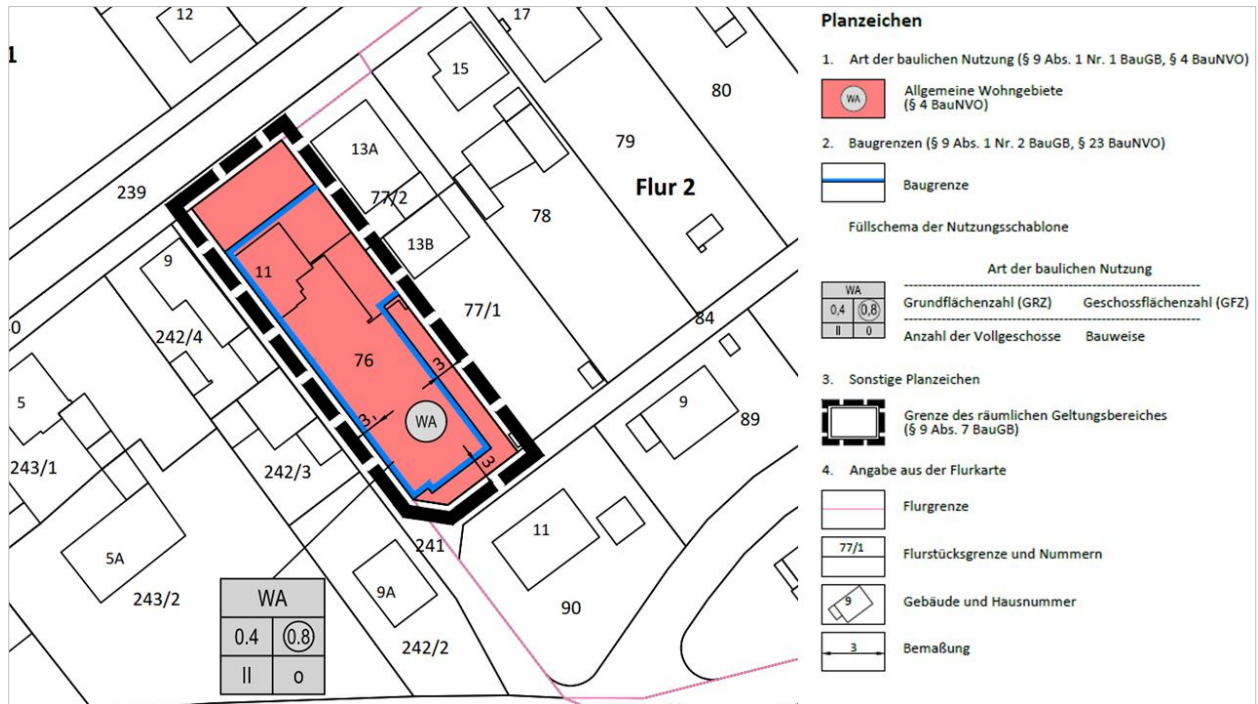
Das Gesamtkonzept ist darauf ausgerichtet, mit minimalen planungsrechtlichen Anpassungen (im Wesentlichen durch die Erweiterung des überbaubaren Bereichs) den Bauwunsch zu ermöglichen. Gleichzeitig werden ausreichende Festsetzungen getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine ortsverträgliche Gestaltung sicherzustellen.

## **6 Begründung der Festsetzungen nach § 9 BauGB**

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich verschiedene planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und anderen Vorschriften fest. Im Folgenden werden die getroffenen Festsetzungen erläutert und begründet.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung der Nutzungsart trägt der vorgesehenen Nutzung (Wohnbebauung) vollumfänglich Rechnung und entspricht auch der Nutzungsstruktur der Umgebungsbebauung, welche überwiegend aus Wohnhäusern besteht. Ein Allgemeines Wohngebiet erlaubt neben reinen Wohngebäuden auch gewisse ergänzende Nutzungen, die ein Wohngebiet typischerweise verträgt und die der Versorgung der Bewohner dienen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im WA allgemein zulässig: Wohngebäude, die dem Gebiet dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Aufzählung ist im Bebauungsplan aus Gründen der Klarstellung ausdrücklich aufgenommen worden. Damit wird verdeutlicht, dass beispielsweise ein kleines Ladenlokal für den täglichen Bedarf oder ein nicht störender Handwerksbetrieb (etwa ein Atelier oder eine Schneiderei) im Plangebiet planungsrechtlich zulässig wären – so wie es in Dorfgebieten oder allgemeinen Wohngebieten üblich sein kann.



**Abb. 6 Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung- Abschnitt des Bebauungsplans, Hungen-Nonnenroth „Am Schellenberg“.**

In der Praxis ist allerdings aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Grundstückskonstellation der vorhandenen Gebäude lediglich von der Realisierung eines weiteren Wohngebäudes auszugehen.

Die Nennung der zulässigen Nutzungen dient der Vollständigkeit und übernimmt die Vorgaben des § 4 BauNVO. Zugleich wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, als Ausnahmen vorgesehenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und damit im Plangebiet unzulässig sind. Dies betrifft insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels oder Pensionen), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Der Ausschluss erfolgt zum Schutz vor gebietsunverträglichen Entwicklungen, da solche Nutzungen in dem kleinräumigen Wohngebiet den Gebietscharakter beeinträchtigen und zu zusätzlichen Belastungen (z.B. Verkehr, Lärm) führen könnten. Damit wird sichergestellt, dass das Plangebiet ausschließlich der Wohnnutzung und wohnverträglichen Nebenfunktionen dient und dem Planungsziel eines ruhigen Wohngebiets entspricht. Insgesamt gewährleistet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine klare Ausrichtung auf Wohnzwecke, ermöglicht das Wohnbauvorhaben planungsrechtlich und fügt sich in die bestehende, ebenfalls überwiegend wohngeprägte Gebietsstruktur ein.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16–21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird über Kennziffern und Angaben in der Planzeichnung festgesetzt, um eine ortsbildverträgliche Bebauung sicherzustellen. Die Festsetzungen orientieren sich am Maß der umgebenden Bebauung und den vorhandenen

Grundstücksgegebenheiten. Folgende Festsetzungen zum Nutzungsmaß gelten für das Allgemeine Wohngebiet:

**Grundflächenzahl (GRZ):** Die GRZ wird in Höhe von 0,4 beibehalten und entspricht der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Schellenberg“ aus dem Jahr 1965. Das bedeutet, dass höchstens 40 % der Grundstücksfläche baulich überdeckt werden dürfen. Diese Begrenzung stellt sicher, dass trotz der Innenverdichtung ein erheblicher Teil des Grundstücks unbebaut und als Grün-/Gartenfläche erhalten bleibt. Eine GRZ von 0,4 entspricht der typischen Bebauungsdichte in dörflichen Wohngebieten mit Einfamilienhäusern und gewährleistet, dass keine übermäßige Versiegelung erfolgt. Zum Vergleich: Bei einem Grundstück von ca. 1100 m<sup>2</sup> wären maximal rund 440 m<sup>2</sup> überbaubar – tatsächlich dürfte die realisierte Überbauung (Haus, Garage, Zufahrt) darunterbleiben, sodass genügend Freifläche verbleibt.

**Geschossflächenzahl (GFZ):** Es wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO). Die GFZ bestimmt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich damit rechnerisch eine zweigeschossige Ausnutzung:  $0,4 \text{ (Grundfläche)} \times 2 \text{ (Geschosse)} = 0,8 \text{ (Geschossfläche)}$ . Dadurch wird die bauliche Dichte klar begrenzt und eine übermäßige Versiegelung vermieden. Zusammenfassend erfolgt keine Erhöhung der Bebaubarkeit; die Festsetzung dient lediglich der Anpassung an die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

**Zahl der Vollgeschosse:** Darüber hinaus wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Zulässig sind damit Wohnhäuser mit Erdgeschoss und Obergeschoss. Ein ausgebautes Dachgeschoss zählt nach den Regelungen der Hessischen Bauordnung in der Regel nicht als Vollgeschoss. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Baukörperhöhe der Umgebungsbebauung entspricht und das Ortsbild nicht durch überhöhte Gebäude beeinträchtigt wird.

**Höhe baulicher Anlagen:** Zusätzlich zur Geschossbegrenzung wird die absolute Bauhöhe festgesetzt, um Klarheit über das zulässige Gebäudehöchstmaß zu schaffen. Als maximale Gebäudehöhe wird eine Firsthöhe von 9,0 m über NHN festgesetzt, bezogen auf das Bezugshöheniveau der Erschließungsstraße. Konkret bedeutet dies: Die Oberkante des Gebäudes (Dachfirst bei geneigtem Dach) darf höchstens 9,0 m über der Gelände-/Straßenhöhe liegen, gemessen auf Höhe der Mitte des Grundstücks an der angrenzenden Straße. Diese Höhenfestsetzung entspricht etwa einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach. Sie verhindert, dass durch z.B. überhohe Dachaufbauten oder Aufbauten (Türme, Antennenanlagen ausgenommen) das Gebäude wesentlich höher wird als die umliegenden Häuser. Die Wahl von 9 m orientiert sich an der typischen Firsthöhe bestehender Gebäude im Ort – so bleiben Proportionen und Maßstäblichkeit gewahrt. Die technische Definition (Bezug auf Normalhöhennull – NHN, und Messung von der Straßenoberkante in Grundstücksmitte; bei mehreren angrenzenden Straßen Mittelwertbildung) ist im Bebauungsplan angegeben, um im Falle leicht variierender Geländehöhen eine einheitliche Bezugshöhe zu haben. Damit wird z.B. verhindert, dass aufgeschüttetes Gelände als Bezugspunkt dient.

**Begründung:** Die Höhe von 9 m erlaubt ein Kellergeschoss (sofern gewünscht), ein Erd- und ein Obergeschoss sowie ein geneigtes Dach in üblicher Dachneigung, ohne das Ortsbild zu sprengen. Zugleich wird ausgeschlossen, dass ein Bauherr durch übermäßige Dachaufbauten oder höhere

Geschossdecken das Bauwerk signifikant höher ausführt als ortsüblich. Diese Festsetzung dient somit der Eingliederung der neuen Bebauung in die vorhandene bauliche Umgebung.

Alle Maßfestsetzungen (GRZ, GFZ, Vollgeschosse, Firsthöhe) sind als Höchstwerte zu verstehen. Sie ergeben sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Im zeichnerischen Teil ist eine Darstellung in Tabellenform vorgenommen (Art der Nutzung: WA; GRZ: 0,4; GFZ: 0,8; Zahl der Vollgeschosse: II; Bauweise: o = offen), welche die zulässigen Obergrenzen angibt. Diese Obergrenzen bilden zugleich das maximale städtebaulich vertretbare Maß, um ein harmonisches Verhältnis zwischen Gebäude und Freifläche sicherzustellen. Im Interesse der Gleichbehandlung sind die Werte normiert und nicht auf ein einzelnes Bauvorhaben zugeschnitten, so könnten sie ggf. auch eine etwas abweichende Bebauung ermöglichen, solange sie eingehalten werden. Allerdings lässt die Grundstücksgröße in der Realität kaum deutlich andere Entwürfe zu als ein Einzelhaus.

Zusammenfassend gewährleistet das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, dass die Nachverdichtung maßvoll bleibt. Die Kennziffern orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und sichern, dass das entstehende Gebäude die nachbarlichen Proportionen respektiert. Die Festsetzungen sind erforderlich, um § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung) zu erfüllen und um mögliche Auswirkungen auf Nachbargrundstücke (Schattenwurf, Blickbeziehungen) zu begrenzen. Ohne diese Begrenzungen bestünde die Gefahr, dass der Hinterhof unproportioniert bebaut würde. Mit ihnen hingegen wird ein verträgliches Bauvolumen festgeschrieben.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt, d. h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, während eine geschlossene Bauweise (z. B. Reihenhäuser) ausgeschlossen ist. Damit wird die ortsübliche Struktur von Nonnenroth aufgenommen, die durch Einfamilien- und wenige Doppelhäuser geprägt ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) definiert. Diese ordnen das neue Wohnhaus hinter dem bestehenden Vordergebäude ein und sichern ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken. Die Baugrenzen gewährleisten:

- Einhaltung der Abstandsflächen nach HBO,
- Freihaltung von Garten- und Grünflächen an den Rändern,
- Vermeidung übermäßiger Ausdehnung in Ost-West-Richtung.

Die Festsetzung ermöglicht eine maßvolle Ergänzung in zweiter Reihe, ohne das Ortsbild oder die Nachbarschaft unzumutbar zu beeinträchtigen. Baugrenzen und offene Bauweise sichern Durchblicke und Grünzwischenräume, tragen zum Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes bei und erfüllen die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild).

### **6.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen zulässig, soweit sie der Wohnnutzung dienen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 12 und 14 BauNVO. Danach können Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige der Wohnnutzung dienliche Nebenanlagen festgesetzt werden. Sie sind innerhalb der durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definierten überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen, um eine geordnete städtebauliche Situation zu sichern.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen (Fassung vom 24. November 2023). Für Wohngebäude sind in der Regel zwei Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Die Stellplätze sind entsprechend den normierten Abmessungen auszuführen, spätestens bei Bezugsfertigkeit nachzuweisen und mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Stellplatzsatzung, 2023). Zudem ist je fünf Stellplätze ein heimischer Laubbaum mit mindestens 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Damit wird sowohl den funktionalen Erfordernissen der Erschließung als auch den ökologischen Anforderungen an Versickerung und Begrünung Rechnung getragen.

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße, deren Kapazität für die geringe zusätzliche Belastung durch ein weiteres Wohnhaus ausreichend ist. Zufahrt, Wende- und Aufstellmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr sind im Bestand gesichert.

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass notwendige Stellplätze und Nebenanlagen auf privatem Grund in funktionaler und ökologisch verträglicher Weise geschaffen werden. Die Festsetzung entspricht den planungsrechtlichen Anforderungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und konkretisiert diese durch die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO (§§ 12, 14, 23) und die „Stellplatzsatzung der Stadt Hungen“.

## **6.5 Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist, werden durch diese Regelungen Belange des Natur- und Artenschutzes sowie des Bodenschutzes verbindlich berücksichtigt.

### **6.5.1 Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit**

Die zeitliche Begrenzung von Rodungs- und Bauvorbereitungsarbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar stellt sicher, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln nicht zerstört oder erheblich gestört werden (§ 44 BNatSchG). Damit wird ein zentraler Artenschutzbelang gewahrt. Ausnahmen können nur nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen, wenn nachweislich keine Beeinträchtigung geschützter Arten vorliegt.

### **6.5.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch die Festsetzung insektenschonender Leuchtmittel (warmweiße LEDs < 3000 Kelvin, ohne UV- und Blaulichtanteile) sowie die Vorgabe zur blend- und streulichtarmen Ausrichtung wird Lichtverschmutzung minimiert. Diese Maßnahme reduziert nachweislich die Gefährdung nachtaktiver Insekten und trägt gleichzeitig zum Schutz anderer lichtsensibler Arten wie

Fledermäusen bei. Für die Anwohner entsteht kein Komfortverlust, da moderne LED-Technik den Anforderungen entspricht.

### **6.5.3 Verbot von Schottergärten**

Das Verbot flächenhafter Schotter-, Splitt- oder Kiesaufschüttungen stellt sicher, dass die Grundstücksfreiflächen begrünt bleiben. Dadurch werden ökologische Fehlentwicklungen vermieden: Schottergärten behindern die Regenwasserversickerung, verstärken Hitzeeffekte im Siedlungsraum und sind ökologisch nahezu wertlos. Die Festsetzung trägt zum Erhalt des ortstypischen, durchgrüneten Ortsbilds bei und unterstützt zudem boden- und klimaschutzrechtliche Ziele.

### **6.5.4 Versickerungsfähige Befestigungen**

Die Vorgabe, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenkammersteine, Schotterrassen, Pflaster mit  $\geq 30\%$  Fugenanteil) zu gestalten, dient dem Schutz der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. Auf diese Weise wird die Grundwasserneubildung gefördert, die Entwässerungsinfrastruktur entlastet und das Mikroklima verbessert. Gleichzeitig bleibt ein grüner Gesamteindruck erhalten, da begrünbare Beläge (z. B. Rasengitter) das Ortsbild positiv prägen.

Die Festsetzungen gewährleisten, dass die geplante Nachverdichtung ökologisch verträglich umgesetzt wird. Sie verknüpfen den Schutz von Arten (zeitliche Steuerung, Beleuchtung) mit boden- und klimaschonenden Maßnahmen (Versickerung, Begrünung) und tragen damit den Anforderungen des § 1a BauGB an eine umweltgerechte Bodennutzung Rechnung.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein harmonisches Ortsbild zu sichern, ortstypische Gestaltungsweisen fortzuführen und gleichzeitig funktionale sowie ökologische Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke zu erfüllen. Die Regelungen betreffen Dachgestaltung, Fassaden, Einfriedungen, Stellplätze und die Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen.

### **6.6.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von  $30^\circ$  bis  $38^\circ$  sowie Flach- und Pultdächer zulässig, wobei für Flachdächer eine Neigung bis  $10^\circ$  und für Pultdächer bis  $38^\circ$  gilt. Diese Vorgaben orientieren sich am bestehenden Ortsbild von Nonnenroth, in dem geneigte Dächer dominieren, zugleich aber moderne Dachformen in begrenztem Umfang zugelassen werden. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote oder anthrazitfarbene Dachsteine bzw. Tonziegel vorgesehen, was eine einheitliche und ortsbildverträgliche Dachlandschaft gewährleistet. Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen, sodass ein stimmiges Gesamterscheinungsbild entsteht.

Dachaufbauten wie Gauben sind zugelassen, jedoch in ihrer Dimensionierung klar begrenzt: Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen, die Breite einzelner Gauben darf höchstens 1,50 m betragen, und mehrere Gauben dürfen zusammen nicht mehr als 40 % der

Traufhöhe einnehmen. Die Gaubendächer sind mit 30° bis 38° an die Hauptdächer anzupassen. Damit wird sichergestellt, dass Gauben als untergeordnete Dachaufbauten erkennbar bleiben und nicht zu dominanten Bauteilen werden, die das traditionelle Dachbild auflösen.

### **6.6.2 Fassadengestaltung**

Für Fassaden sind gedeckte, zurückhaltende Farbtöne vorgeschrieben. Grelle und auffällige Farben sind unzulässig, um ein einheitliches, ruhiges Straßen- und Ortsbild zu sichern. Anbauten, Garagen und Nebengebäude sind farblich dem Hauptgebäude anzupassen, sodass auch diese sich in das Gesamtensemble einfügen. Diese Festsetzung verhindert gestalterische Brüche auf einzelnen Grundstücken und trägt zu einer harmonischen Einbindung der Neubauten in die bestehende dörfliche Struktur bei.

### **6.6.3 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur Holzlattenzäune in senkrechter Ausführung bis zu 1,30 m Höhe zulässig. Ein Mindestabstand von 0,15 m zum Boden ist einzuhalten; massive Sockel aus Beton oder Mauerwerk sind nicht erlaubt. Zusätzlich sind Einfriedungen mit Sträuchern (z. B. in Form von Hecken) gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen aus Artenliste 3 zu begrünen. Damit werden die Grundstücksgrenzen in grüner, ortsbildgerechter Form gestaltet und zugleich Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen.

### **6.6.4 Stellplätze**

Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil ausgeführt werden. Diese Festsetzung dient sowohl dem Bodenschutz und der Niederschlagswasserversickerung als auch der optischen Eingrünung der befestigten Flächen.

### **6.6.5 Grundstücksfreiflächen und Bepflanzungen**

Mindestens 30 % der unbebauten Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist ausgeschlossen, da sie im Vergleich zu einheimischen Laubgehölzen und Heckenstrukturen regelmäßig geringere ökologische Funktionen erfüllen und nicht dem ortstypischen Landschaftsbild um Nonnenroth entsprechen. Zur Auswahl stehen in den beigefügten Artenlisten heimische Baum-, Strauch- und Kletterpflanzen, darunter u.a. Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche, Obsthochstämme sowie Heckengehölze wie Weißdorn oder Hasel. Die Pflanzliste gewährleistet, dass die Neubepflanzungen ökologisch sinnvoll und ortsbildgerecht erfolgen. Durch dieses Pflanzgebot wird ein ökologischer Ausgleich geschaffen, die Artenvielfalt gefördert und das dörfliche Grün gestärkt.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften schaffen einen verbindlichen Rahmen, der eine maßvolle bauliche Entwicklung im Einklang mit dem Ortsbild von Nonnenroth sicherstellt. Sie greifen ortstypische Elemente wie geneigte Dächer, zurückhaltende Fassadengestaltung, grüne Einfriedungen und durchgrünte Grundstücke auf und sichern diese durch rechtsverbindliche Festsetzungen. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zum Natur- und

Klimaschutz durch ökologische Pflanzgebote und die Pflicht zu wasserdurchlässigen Belägen. Damit wird eine qualitätsvolle, nachhaltige und ortsangepasste Innenentwicklung gewährleistet.

**Tab. 1 Pflanz- und Gehölzliste**

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>			
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Buche	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
Bewährte Hochstammobstbäume			
<b>Artenliste 2 (Sträucher)</b>			
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Carpinus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Prunus spinosa</i>	- Schwarzdorn
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn		
<i>Crataegus laevigata</i>			
Sowie blühenden Ziersträuchern			
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Philadelphus coronarius</i>	- Falscher Jasmin
<i>Laburnum vulgare</i>	- Goldregen	<i>Syringa</i>	- Flieder
<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel		
Und Beerenobst			
<i>Ribes nigrum</i>	- Schw Johannisbeere	<i>Rubus fruticosus spec</i>	- Brombeeren
<i>Ribes nigrum</i>	- Rote Johannisbeere	<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	- Stachelbeere		
<b>Artenliste 3: Kletterpflanzen</b>			
<i>Campsis radicans</i>	- Trompetenblume	<i>Lonicera caprifolium</i>	- Geißblatt
<i>Clematis montana</i>		<i>Polygonum aubertii</i>	- Kletterknoterich
<i>Clematis hybriden</i>	- Clematis, Waldrebe	<i>Vitis vinifera</i>	- Echter Wein
<i>Hedera helix</i>	- Efeu	<i>Wisteria sinensis</i>	- Blauregen Glyzine
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Wald-Geißblatt		
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein		

## **7 Erschließung**

Neben den Festsetzungen zu Art, Maß und Gestaltung sind im Bebauungsplan weitere Aspekte wie Erschließung sowie Ver- und Entsorgung zu berücksichtigen.

### **7.1 Verkehrsinfrastruktur:**

Das Plangebiet ist über eine bestehende Erschließungsstraße an die Grünberger Straße angebunden. Die Erschließung dient ausschließlich dem Anliegerverkehr; das durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und kann problemlos aufgenommen werden. Die Befahrbarkeit für größere Fahrzeuge, insbesondere Müllabfuhr und Rettungsdienste, ist gegeben; eine ausreichende Feuerwehrezufahrt ist sichergestellt. Fußgänger und Radfahrer nutzen die Verkehrsfläche gemeinsam, was aufgrund der geringen Verkehrsbelastung unproblematisch ist. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Regionalbuslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung rechtlich und tatsächlich gesichert.

### **7.2 Ver- und Entsorgung:**

Die technische Infrastruktur ist vorhanden. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über die bestehenden Leitungsnetze entlang der Grünberger Straße; die verfügbaren Kapazitäten sind ausreichend. Regenwasser soll möglichst auf den Grundstücken versickert oder genutzt werden, was durch Festsetzungen zu GRZ, wasserdurchlässigen Belägen und Begrünung unterstützt wird. Alternative Heizsysteme sind zulässig, erneuerbare Energien ausdrücklich erwünscht und Abfallentsorgung über die kommunale Müllabfuhr gesichert. Für den Brandschutz bestehen optimale Voraussetzungen: Feuerwehrgerätehaus in unmittelbarer Nähe, Hydranten und Löschwasserversorgung nach DVGW W 405.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleistungen stehen ohne zusätzliche öffentliche Anlagen zur Verfügung; erforderlich sind lediglich Hausanschlüsse. Die vorhandene Infrastruktur reicht aus, die Mehrbelastung ist minimal. Damit sind alle Belange der Daseinsvorsorge und Infrastruktur erfüllt, die Nachverdichtung erfolgt effizient und wirtschaftlich.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält über die Festsetzungen hinaus einige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, die auf anderweitige Rechtsvorschriften oder Sachverhalte aufmerksam machen. Diese textlichen Hinweise haben keinen eigenständigen rechtsverbindlichen Regelungsgehalt, sondern dienen der Information und Sensibilisierung von Bauherren, Grundstückseigentümern und Behörden. Nachfolgend werden die wichtigsten Hinweise kurz erläutert:

### **8.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich der Planänderung sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Die bisherige Gartennutzung des Grundstücks ließ keine bodenverunreinigenden Tätigkeiten erwarten. Gleichwohl wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Anzeichen einer Bodenverunreinigung (z.B. auffälliger Geruch, ungewöhnliche

Ablagerungen) oder bei Funden von umweltgefährdenden Stoffen die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden zu informieren sind. Hierzu zählen insbesondere das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat Bodenschutz als Fachbehörde) und die örtliche Ordnungsbehörde. Diese Vorgehensweise entspricht den Pflichten nach Bundes-Bodenschutzgesetz und Kreislaufwirtschaftsgesetz. Der Hinweis dient vor allem der Vorsorge: Obwohl keine Altlasten bekannt sind, wird das Problembewusstsein geschärft. Im unwahrscheinlichen Entdeckungsfall ist so gewährleistet, dass fachgerecht und rechtzeitig reagiert wird.

## **8.2 Denkmalschutz (Bodendenkmäler)**

Für das Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bekannt; oberirdische geschützte Baudenkmale sind nicht vorhanden. Auch aus archäologischer Sicht ist das Areal kein ausgewiesenes Verdachtsgebiet. Dennoch kann nie ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten zufällig Überreste früherer Besiedlung (Mauerwerk, Keramikfragmente, Knochen o.Ä.) zutage treten. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis gemäß § 21 HDSchG, wonach der Entdecker etwaiger Bodendenkmäler oder Funde verpflichtet ist, dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Zuständig wären die Abteilung hessenARCHÄOLOGIE beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gießen. In einem solchen Fall sind die Arbeiten vorläufig einzustellen, bis die Denkmalfachbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat. Dieser Hinweis wiederholt die ohnehin gesetzlich bestehende Fundmeldepflicht und stellt sicher, dass allen Beteiligten diese Vorgaben bewusst sind. Damit werden die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) proaktiv beachtet.

## **8.3 Löschwasserversorgung**

Wie bereits erläutert, wird in den Planhinweisen auf die Einhaltung der technischen Vorgaben für die Löschwasserversorgung hingewiesen (nach DVGW W 405: 800 l/min über 2 Stunden bei 1,5 bar Mindestdruck). Dieser Hinweis richtet sich vornehmlich an die Stadt bzw. den Wasserversorger, um im Zuge der Umsetzung der Planung ggf. entsprechende Maßnahmen vorsehen zu können (beispielsweise die Installation eines zusätzlichen Hydranten am Straßenende, falls noch nicht vorhanden). Praktisch ist die Versorgung durch vorhandene Hydranten im Ort bereits gewährleistet, sodass der Hinweis eher deklaratorischen Charakter hat. Seine Aufnahme dokumentiert jedoch, dass die Planverfasser die Brandschutzanforderungen geprüft haben und die Information an die zuständigen Stellen weitergeben. Für Bauherren entsteht daraus keine zusätzliche Auflage – es handelt sich lediglich um einen informativen Hinweis im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB.

## **8.4 Stellplatzsatzung**

Der Bebauungsplan enthält eigenständige Festsetzungen zur Lage und Ausführung von Stellplätzen und Garagen. Ergänzend hierzu wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.

## 8.5 Niederschlagswasser

Ergänzend zu dem oben beschriebenen Konzept der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung enthält der Bebauungsplan einen Hinweis in Bezug auf § 37 (4) Hessisches Wassergesetz. Dieser empfiehlt, anfallendes Regenwasser – insbesondere von Dachflächen – möglichst auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln und für Zwecke wie Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu nutzen, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Außerdem wird betont, dass bei einer solchen Nutzung die technischen Standards (etwa die Trennung vom Trinkwassernetz und Hygieneregeln) einzuhalten sind. Ferner erinnert der Hinweis daran, dass potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser (beispielsweise von Kfz-Waschplätzen) nicht in den Untergrund gelangen darf, sondern dem Abwassersystem zuzuführen ist (inklusive Vorreinigung durch einen Ölabscheider). Dieser Hinweis fasst die wichtigsten Grundsätze, die bereits in der Begründung erläutert wurden, noch einmal zusammen. Er unterstreicht die ökologische Zielsetzung der Planung, ohne selbst über die geltenden Wasserschutzvorschriften hinaus neue Verpflichtungen zu begründen. Kurz gesagt, bei der Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünflächen oder zum Spülen von Toiletten muss darauf geachtet werden, dass die Systeme gemäß den einschlägigen technischen Vorschriften (DIN 1988 etc.) konzipiert und betrieben werden.

Zusammenfassend stellen diese nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sicher, dass bei der Umsetzung der Planung alle relevanten externen Anforderungen und Vorsorgemaßnahmen Beachtung finden. Sie erhöhen die Transparenz für alle Beteiligten und tragen dazu bei, dass Bauherren frühzeitig auf mögliche Pflichten hingewiesen werden – jeweils ergänzend zu den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

## 9 Literaturverzeichnis

- BAUGB – BAUGESETZBUCH (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- BAUNVO – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (2017): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- DIN – DIN 1988: Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen (TRWI). Deutsches Institut für Normung e.V., aktuelle Fassung.
- DVGW – DVGW-Arbeitsblatt W 405: Sicherung der Löschwasserbereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), aktuelle Fassung.
- GIESSENER ANZEIGER (2024): Schutzstatus für Hutungen in Nonnenroth. Online-Artikel vom 23. Oktober 2024. Abrufbar unter:  
<https://www.giessener-anzeiger.de/lokales/hungen-ort848765/schutzstatus-fuer-hutungen-in-nonnenroth-93450714.html> (Zugriff: 28.01.2026).
- HBO – HESSISCHE BAUORDNUNG (2018): Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
- HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (2016): Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler im Land Hessen in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 274).
- HWG – Hessisches Wassergesetz (2010), in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 2023 (GVBl. S. 614).
- HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2025<sub>A</sub>): Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer). Wiesbaden. Online verfügbar unter:  
<http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de> (Abruf: Oktober 2025).
- STADT HUNGEN (ohne Jahr): Stellplatzsatzung der Stadt Hungen. Online veröffentlicht auf der offiziellen Website der Stadt Hungen. Abrufbar unter:  
<https://www.hungen.de/rathaus-politik/aktuelles/presse-bekanntmachungen/aktuelles-2021-2024/stellplatzsatzung/> (Zugriff: 28.01.2026).