

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO

- 1.1. Das Baugebiet ist festgesetzt als WA – Allgemeines Wohngebiet.
- 1.2. Im festgesetzten Wohngebiet sind die im § 4(3) Bau NVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- 1.3. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB und §§ 16, 17 und 18 BauNVO

- 2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Maßgeblich sind die Werte der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 2.2. Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe (bei Flachdächern die Höhe des Abschlusses der Attika) ist der jeweils tiefste Punkt des natürlichen Geländeverlaufs am Gebäude.

3. Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 3.1. Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgeschrieben.
- 3.2. Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- 3.3. Nicht überdachte Stellplätze sowie Carports ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 4.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 5.1. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen zur Sicherstellung der Erschließung.
- 5.2. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg am Nordrand des Plangebiets ist auch für den landwirtschaftlichen Verkehr freizugeben.

6. Öffentliche Grünflächen

- 6.1. Die im Norden ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient der räumlichen Trennung von zwei Wendepunkten. Sie ist als öffentlicher Grünbereich zu gestalten. Durch die Pflanzung von mindestens fünf heimischen und standortgerechten Laubbäumen aus der Gehölzauswahlliste soll eine straßenräumliche Aufwertung im Bereich der Wendeanlagen erreicht werden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 6.2. Die im Westen ausgewiesene öffentliche Grünfläche umfasst die vorhandene Böschung an der Waldrandgrenze. Auf dieser Fläche sind die vorhandenen standortgerechten Gehölze zu erhalten.

7. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- 7.1. Für die notwendigen Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind bituminöse und/oder kleinfugig gepflasterte Oberflächen zulässig.
- 7.2. Für zu befestigende Nebenflächen (Wege und Stellplätze) sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, wassergebundene Kalkschotterdecke).

- 7.3. Für die Bepflanzung auf den Grundstücken sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Gehölzauswahlliste zu verwenden.
- 7.4. Im rückwärtigen Teil der nordwestlich gelegenen Grundstücke sind zum Wald hin jeweils Pflanzgebote für Sträucher festgesetzt. Zu pflanzen sind einheimische und standortgerechte Sträucher aus der Gehölzauswahlliste in einer Breite von mindestens 3 Metern. Dabei ist pro 1,5 qm Pflanzfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen, langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.5. Für die Pflanzgebote von Bäumen entlang der Stichstraßen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Standorte verbindlich. Abweichungen vom Standort können bis zu 2 m zugelassen werden. Zu pflanzen sind hochstämmige Laubbäume gemäß der Gehölzauswahlliste. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1. Die Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung ist durch geeignete Anlagen auszuführen. Auf die gesetzlichen Regelungen nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (...)“. Gemäß § 37(4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, (...) von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden (...)“.
- 8.2. Die unter Punkt 8.1. genannte Maßnahme ist so durchzuführen, dass während der Baumaßnahme und während der späteren Nutzung keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können. Baustoffe müssen so gewählt werden, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers dauerhaft nicht zu besorgen ist.
- 8.3. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist in einer Tiefe von 20 Metern als mehrstufiger, natürlicher Waldrand zu entwickeln. Dazu erfolgt auf der Fläche eine punktuelle Entnahme von hohen Bäumen. Um eine Abstufung zu erzielen, soll in Richtung der östlichen Randzone ein größerer Anteil der Bäume gefällt werden. Bei der Durchforstung sind insbesondere vorhandene gebietsfremde Gehölze zu entfernen.
- 8.4. In Bereichen ohne ausreichende Naturverjüngung des Waldbestandes sind auf der unter Punkt 8.3. genannten Fläche ergänzende Anpflanzungen von standortheimischen Waldrandgehölzen vorzunehmen. Im Innern des Waldbestandes ist bei Bedarf eine Pflanzung mit Bäumen 2. Ordnung durchzuführen. Im unmittelbaren Waldrandbereich erfolgt eine Strauchpflanzung in Trupps von 3-6 Exemplaren mit einem Pflanzabstand von mind. 1,5 m. Es sind Arten aus der Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Die Pflanzen müssen aus standortgerechter Herkunft kommen und sollten aus zertifiziertem Saatgut nach Forstvermehrungsgutgesetz stammen.
- 8.5. Um den gestuften Waldrand längerfristig zu erhalten, ist regelmäßig eine Waldrandpflege durch einzelstammartige Eingriffe in den Baumbestand durchzuführen. Alle fünf Jahre sind junge, standortfremde Bäume 1. Ordnung am Waldrand zu entfernen. Hecken sollten bei Bedarf auf den Stock gesetzt werden. Robinienaufwuchs ist jährlich (in den ersten Jahren 2 x pro Jahr, in den nächsten 4 Jahren 1 x pro Jahr) zurückzuschneiden.

9. Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB

- 9.1. Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff werden zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB 544.581 Biotopwertpunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ der Stadt Hungen zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) HBO

10. Dachgestaltung

10.1.Im ausgewiesenen Wohngebiet sind alle Dachformen zulässig.

10.2.Die Dachflächen im gesamten Geltungsbereich sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

10.3.Grasdächer sind zulässig.

10.4.Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

11. Einfriedungen

11.1.Als Einfriedungen sollen Zäune aus unauffälligen Materialien (Holz-, Stabmatten- oder Maschendrahtzäune) und/oder geschnittene Hecken entsprechend der Gehölzauswahlliste bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden Verwendung finden.

12. Fassadengestaltung

12.1.Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

Nachrichtliche Übernahme

Abwasser

Im Osten des Gebiets befindet sich eine Hebeanlage. Diese ist zu erhalten.

Die Abwasserableitung ist gem. § 55 Abs. 2 WHG im Trennsystem vorzunehmen.

Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Hungen im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

Artenschutz

Um den Verbotstatbestandes der Tötung gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, werden alle Höhlenbäume innerhalb des Waldrandes erhalten.

Das Bauvorhaben ist durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu begleiten. Aufgabe der ÖBB ist es, über die Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zu wachen. Hierzu gehört insbesondere die Sicherstellung des Ausschlusses von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Zum Schutz der Gehölzbestände sowie des Brutgeschäftes der Vögel dürfen Maßnahmen an Gehölzen wie Entnahme und Abschneiden der Gehölze gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nicht während der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Da bei den Umgestaltungsmaßnahmen des Waldrandes potenzielle Brutbäume wegfallen, ist für die verlorenen Brutplätze Ersatz zu schaffen. Um die ökologisch-funktionale Kontinuität zu gewährleisten, sind vorsorglich vor Beginn der nächsten Brutperiode Nistkästen im Waldrandbereich fachgerecht aufzuhängen (CEF-Maßnahme). Für die wegfallenden Bäume sind mindestens 6 besser aber 10 Nistkästen (mit unterschiedlichen Einflug-Lochgrößen) auszubringen.

Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen der Fund nachgewiesen bzw. Untersuchungsarbeiten in einem Schacht durchgeführt wurden.

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Brandschutz

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt 405 entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen

Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).

Grundwasserschutz

Das Gebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III A) des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der OVAG Friedberg. Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.09.1995 (St.Anz.46/95 S.3594) zu beachten.

Mit dem Schreiben vom 6. Februar 2014 seitens des Landkreises Gießen, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, wurde eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung von § 6 Nr. 11 der o.g. Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Inheiden der OVAG für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.12 Stümpfenweg einschließlich der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb der Schutzzone III A erteilt. Die Genehmigung ist an folgende Nebenbestimmungen gebunden:

- Die Maßnahme ist so durchzuführen, dass während der Baumaßnahme und während der späteren Nutzung keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können.
- Die Minderung der Reinigungswirkung der Deckschichten in dem Wasserschutzgebiet darf nur über den die Baumaßnahme kürzest möglichen Zeitraum erfolgen.
- Die Bodeneingriffe müssen so gering wie möglich gehalten werden. Erdaufschlüsse sollten innerhalb eines Tages mit bindigem Material wieder verschlossen werden.
- Baustoffe müssen so gewählt werden, dass eine schädliche Veränderung des Grundwassers durch die Baustoffe dauerhaft nicht zu besorgen ist.
- Bei den Arbeiten ist darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind. Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung darf nur außerhalb des Wasserschutzgebietes bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Durch die Abwasserleitungstrasse darf es nicht zu einer Dränwirkung bzw. zu einer bevorzugten Wasserwegsamkeit kommen. Hierzu ist grundwassergeringdurchlässiges Material zum Auffüllen der Leitungstrassen zu verbauen. Sollte unter den Leitungen ein Leitungsbett aus Kies, Schotter oder Sand notwendig sein, ist diese in regelmäßigen Abständen mit Tonsperren zu versehen, damit das Leitungsbett nicht wie eine Dränung wirken kann.
- Die Arbeiten sollten möglichst in niederschlagsfreien Zeiträumen durchgeführt werden.
- Bei den Arbeiten ist darauf zu achten, dass die zu Einsatz kommenden Baumaschinen gegen Tropfenverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind. Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung darf nur außerhalb des Wasserschutzgebietes bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Im Falle von Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder sonstigen Ereignissen von denen eine Verunreinigung des Grundwassers ausgehen kann, sind durch die Ausführenden vor Ort sofort und eigenständig geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (z. B. Aufbringung von Bindemittel, Abtrag kontaminierten Erdreichs etc.) durchzuführen. Darüber hinaus ist umgehend die Abteilung für Wasser- und Bodenschutz Tel. 0641/9390-1221 unverzüglich zu verständigen. Der Betreiber des Wasserwerkes hat eine verantwortliche Person und einen Vertreter zu benennen die im Bedarfsfall mit allen Kompetenzen für die erforderlichen Sofort- Maßnahmen aus der Sicht des Betreibers ausgestattet sind und die bei entsprechenden Ereignissen auf Ansprache bereitstehen, sofern sie nicht ohnehin ständig vor Ort anwesend sind.
- Auf der Baustelle ist Ölbinder und ein dichtes Gefäß (Container) für die Aufnahme ölgetränkter Erde und gebrauchter Bindemittel bereit zu halten.

- Die ausführenden Baufirmen sind von der Lage der geplanten Maßnahme in der Schutzzone III eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes schriftlich zu informieren. Die Bauarbeiter sind entsprechend einzuweisen.
- Sollte für das Baugebiet ein Baugrundgutachten erstellt werden, ist dieses unserem Fachdienst zu übersenden. Ggf. werden weitere Nebenbestimmungen zum Schutze des Grundwassers formuliert.
- Hinsichtlich der Haftung wegen eventuell schädigender Einwirkungen auf das Grundwasser durch den Bodeneingriff finden die Vorschriften des § 89 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anwendung.
- Baubeginn und Fertigstellung der Maßnahme sind dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen sowie dem Wasserwerk Inheiden (OVAG) mindestens acht Tage vorher schriftlich anzuzeigen.
- Weitere Auflagen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind, bleiben vorbehalten.
- Die sonstigen Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929). In dieser Zone dürfen nach den Angaben der Schutzverordnung aus dem Jahr 1929 Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten bis zu einer Tiefe von zwanzig Metern ohne kreisamtliche Genehmigung durchgeführt werden.

Wärmeversorgung

Die gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang an die Nah- und Fernwärmeversorgung sind zu beachten.

Gehölzauswahlliste

Hochstämmige Obstbäume

Äpfel:

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Brauner Malatapfel
Brettacher
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Haugapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Boskop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schöner von Boskop
Schneeapfel
Winterrambour

Birnen:

Alexander Lukas
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen:

Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel
Große Prinzessin
Frühe Rote Meckenheimer

Walnüsse/Quitten:

Esterhazy II
verschiedene Quittensorten

Laubbäume

Bäume I. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	- Holz-Apfelbaum
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	- Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Berberitze
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rosa canina agg.</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

Geeignete Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

<i>Clematis</i> Arten	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Geißschlinge
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Wald-Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein