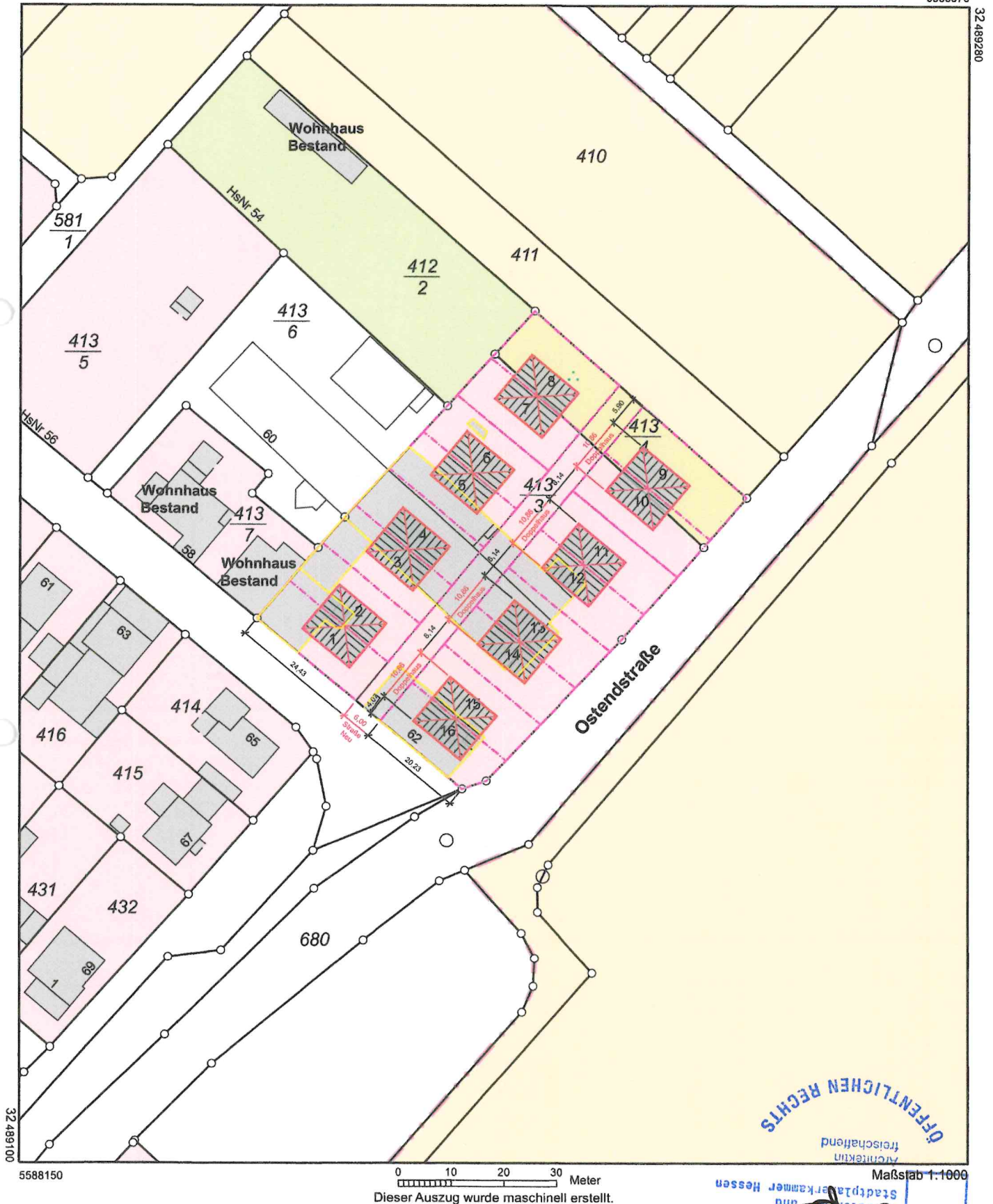


Flurstück: 413/3
Flur: 1
Gemarkung: Bellersheim

Gemeinde: Hungen
Kreis: Gießen
Regierungsbezirk: Gießen

5588370



CSA Architektur
19832
Jäger, 09.02.2026

Bauherrschaft:	Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH, Bahnhofsallee 5, 61234 Bad Nauheim
Grundstück:	Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim
Gemarkung:	Bellersheim
Flur:	1
Flurstück:	413/3 + 413/4

1. Allgemeine Baubeschreibung

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird folgende Baumaßnahme vorgesehen:

Die Grundstücke 413/3 und 413/4 in Hungen, Stadtteil Bellersheim, in der Ostendstraße 62, gelegen am Rand des bestehenden Siedlungsbereichs, sollen neu geordnet und entwickelt werden. Für das Gebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Gewerbegebäude sowie ein Wohnhaus, welche im Zuge der geplanten Maßnahme abgebrochen werden sollen.

Geplant ist die Unterteilung der bestehenden Grundstücke in insgesamt 16 Baugrundstücke. Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale private Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 6,00 m, über die alle Grundstücke verkehrlich angebunden werden.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 211 m² und ca. 286 m².

Vorgesehen ist eine wohnbauliche Nutzung mit der Errichtung von 8 Doppelhäusern. Jedes Doppelhaus besteht aus zwei baugleichen, spiegelbildlich angeordneten Wohneinheiten (Haus A und Haus B).

Die Grundfläche je Wohneinheit beträgt ca. 62,33 m². Die Gebäude sind nicht unterkellert, in massiver Bauweise geplant und sollen mit einem Walmdach ausgeführt werden. Die Häuser verfügen über zwei Vollgeschosse sowie ein nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück im Vorgartenbereich vorgesehen. Der Stellplatznachweis wird somit vollständig auf den Grundstücken erbracht.

Die geplante Bebauung dient ausschließlich Wohnzwecken.

2. Gebäudeklasse

Die geplanten Wohngebäude sind der Gebäudeklasse 1 gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) zuzuordnen.

3. Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten.

4. Stellplatznachweis

Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen vom 24.11.2023, Anlage zur Stellplatzsatzung:

1.1. Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen = 2 Stellplätze je Wohnung

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze mit einer Größe von jeweils ca. 2,50 m × 5,00 m auf dem jeweiligen Grundstück im Vorgartenbereich vorgesehen.

Der Stellplatznachweis wird somit vollständig auf den jeweiligen Grundstücken erbracht.

5. Entwässerung

Die Entwässerung der geplanten Gebäude erfolgt gemäß der geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Hungen vom 22.11.2024.

6. Baukosten jedes Doppelhaus

- Herrichten:
- Erdarbeiten:
- Rohbau:
- Dachdecker:
- Fenster:
- Haustüren:
- Fassade:
- Estrich:
- Innentreppeen:
- Innenausbau:
- Heizung / Sanitär:
- Elektro:

Summe Brutto

Summe alle Doppelhäuser



7. Fragen

1. Ist die Bebauung des Grundstücks 413/4 grundsätzlich zulässig, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück 412/2?
2. Ist die geplante wohnbauliche Nutzung mit der Errichtung von 8 Doppelhäusern auf den Grundstücken 413/3 und 413/4 gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
3. Ist die geplante Unterteilung der Grundstücke in 16 Baugrundstücke in den vorgesehenen Größen (ca. 211 m² bis ca. 286 m²) bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Wird die geplante zentrale private Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 6,00 m als ausreichende verkehrliche Erschließung im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts anerkannt?
5. Sind zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. Zisternen) erforderlich?

Aufgestellt: Usingen, den 05.02.2026

Carla Segovia Aguirre - Architektin

BV: Neubau 8 Doppelhäuser, Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim

BH: Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH, Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim

Berechnungen nach BauNVO 1990

Grundstück	Gebäudefläche		GRZ	Stellplätze		Zuwegungen		Summe GRZ 2	GRZ II	GFZ
Grundstück Nr. 1	231,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,27	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,52
Grundstück Nr. 2	230,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,27	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,52
Grundstück Nr. 3	228,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,27	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,53
Grundstück Nr. 4	225,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,28	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,53
Grundstück Nr. 5	220,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,28	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,54
Grundstück Nr. 6	216,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,29	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,55
Grundstück Nr. 7	211,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,30	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,57
Grundstück Nr. 8	256,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,24	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,49
Grundstück Nr. 9	286,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,22	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,42
Grundstück Nr. 10	245,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,25	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,49
Grundstück Nr. 11	243,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,26	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,51
Grundstück Nr. 12	240,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,26	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,50
Grundstück Nr. 13	235,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,27	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,51
Grundstück Nr. 14	229,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,27	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,52
Grundstück Nr. 15	223,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,28	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,54
Grundstück Nr. 16	212,00 m²	5,42m x 11,50m =	62,33 m²	0,29	2,50m x 5,00m x 2 =	25,00 m²	1,50m x 5,00m =	7,50 m²	94,83 m²	0,57

Die maximale GRZ beträgt 0,30 für das Grundstück Nr. 7.

Die maximale GRZ 2 beträgt 0,57 für das Grundstück Nr. 7

Die maximale GFZ beträgt 0,59 für das Grundstück Nr. 7.

Usingen, 04.02.2026

Carla Segovia Aguirre
Architektin

KÖRPERSCHAFT
9632

ÖFFENTLICHEN RECHTS
Architektin
freischaffend
Stadtkämmerer
Stadtkämmerer
Hessen

BV: Neubau 8 Doppelhäuser, Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim

BH: Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH
Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim

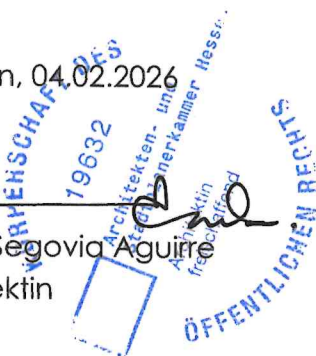
Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Doppelhaushälfte: Musterhaus A = Musterhaus B

Erdgeschoss	Wohnfläche	Nutzfläche	49,24 m²
Flur		5,56 m²	
Diele	2,93 m²		
WC	1,97 m²		
Küche	7,56 m²		
Essen	13,02 m²		
Wohnen	18,20 m²		
Obergeschoss	Wohnfläche	Nutzfläche	48,43 m²
Flur	6,59 m²		
Eltern	15,02 m²		
Bad	10,18 m²		
Kind 1	8,32 m²		
Kind 2	8,32 m²		
Summe Haus A	92,11 m²	5,56 m²	97,67 m²
Summe Doppelhaus (A+B)	184,22 m²	11,12 m²	195,34 m²

Usingen, 04.02.2026

Carla Segovia Aguirre
Architektin



BV: Neubau 8 Doppelhäuser, Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim

**BH: Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH
Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim**

Umbauter Raum nach DIN 277

	Länge	Breite	Höhe	Summe
Wohnhaus	10,86 m	11,50 m	6,20 m	774,32 m³
Dach	10,86 m	11,50 m	0,68 m	85,24 m³
Jedes Doppelhaus				859,56 m³

	Anzahl Häuser	m³ pro Haus	Summe
Gesamtes Projekt	8	859,56 m³	6876,44 m³

Usingen, 04.02.2026

Carla Segovia Aguirre
Architektin

Entf.

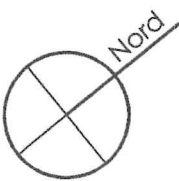
Unterschrift Architektin

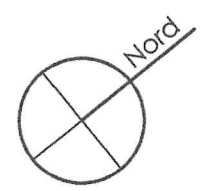
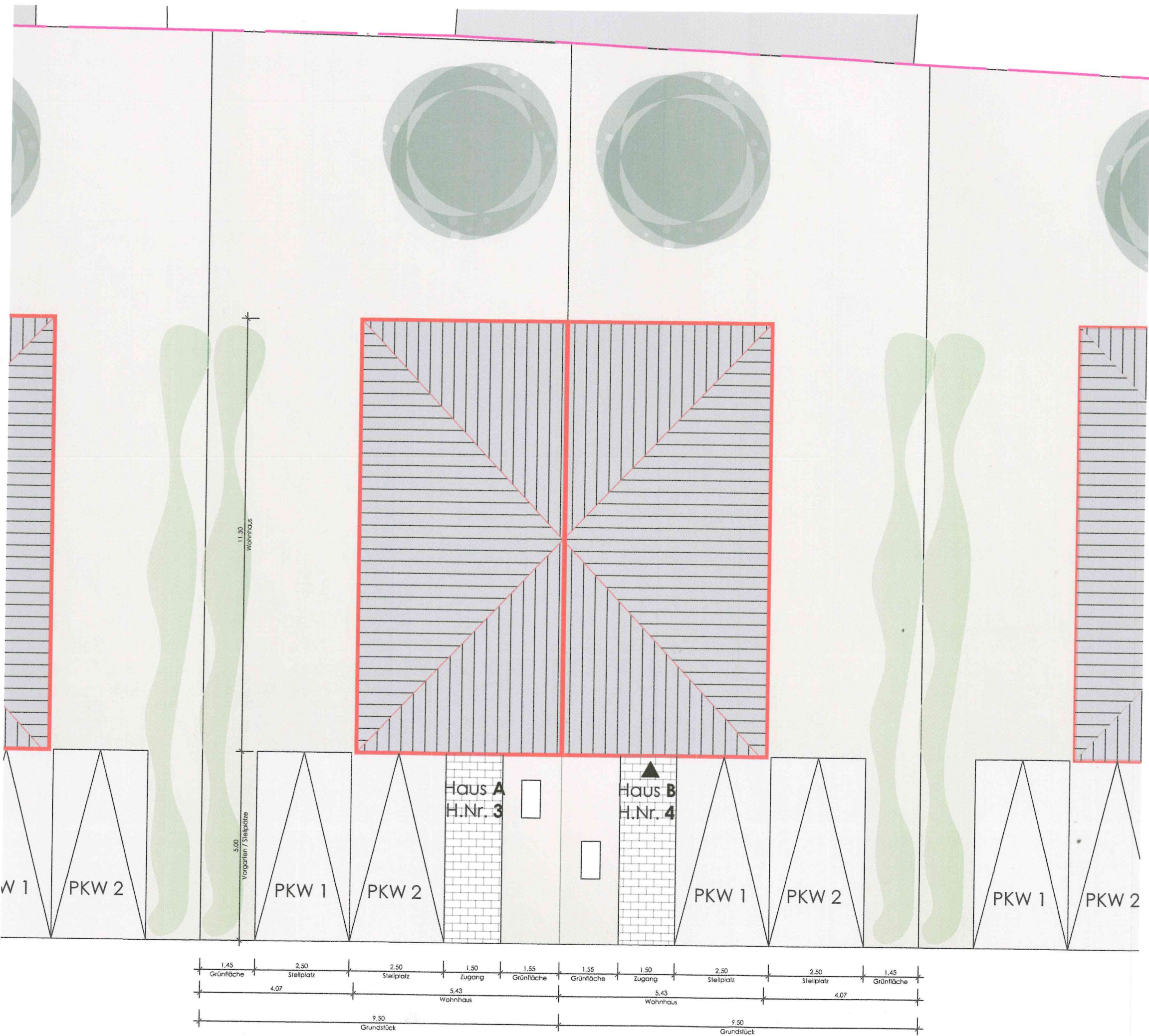
h.v.

Unterschrift Bauherr



Ostendstraße

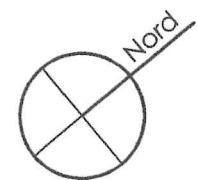




Unterschrift Architektin

1/12

Unterschrift Bauherr



Abstandsflächen

Vorder- und Hintergarten

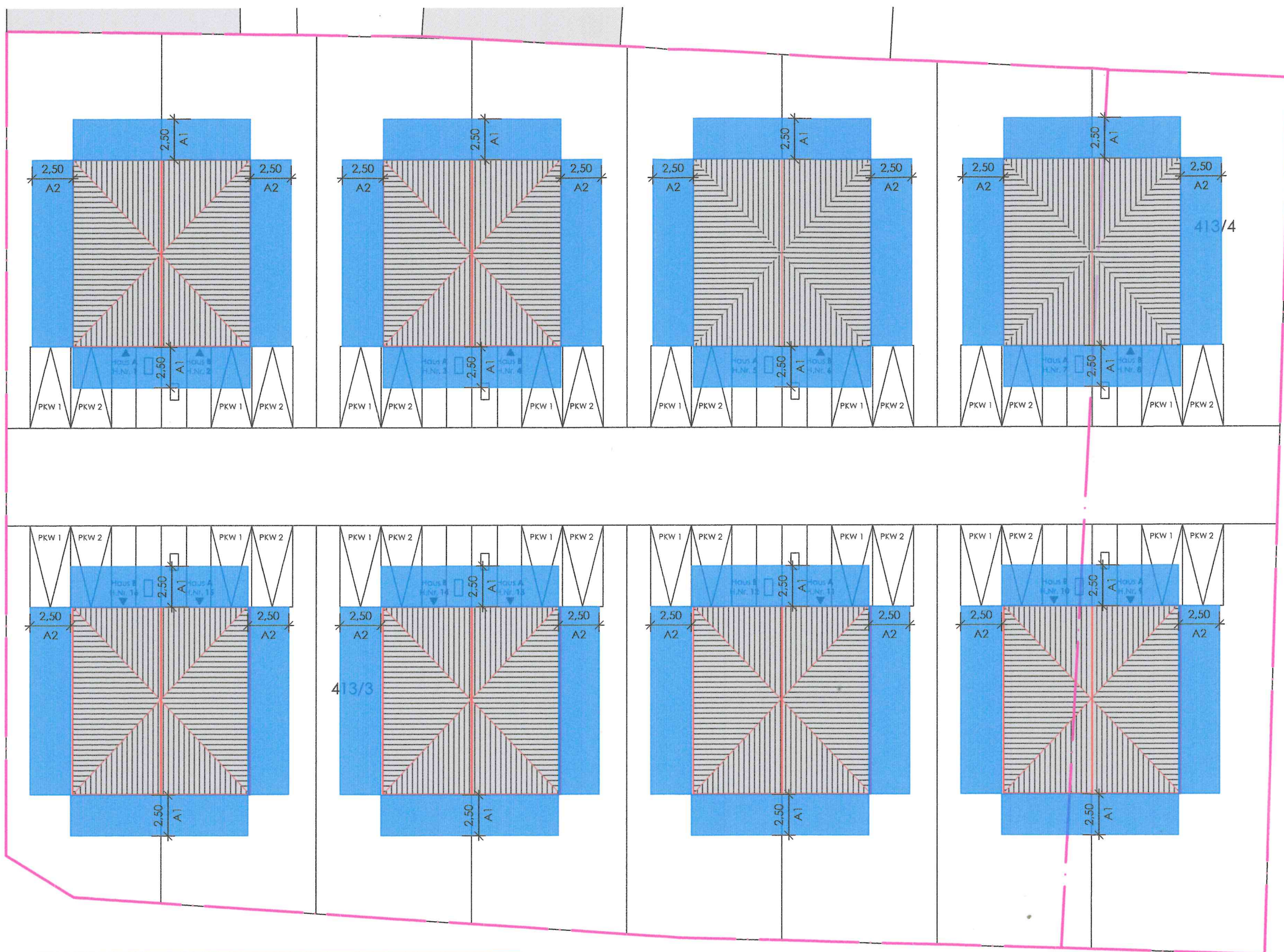
Wandhöhe 6,20 m

Abstandsfläche = $6,20\text{m} \times 0,4 = 2,48\text{ m} \rightarrow 2,50\text{ m} = A1$

Nachbarseiten

Wandhöhe 6,20 m

Abstandsfläche = $6,20\text{m} \times 0,4 = 2,48\text{ m} \rightarrow 2,50\text{ m} = A2$



Unterschrift Bauherr

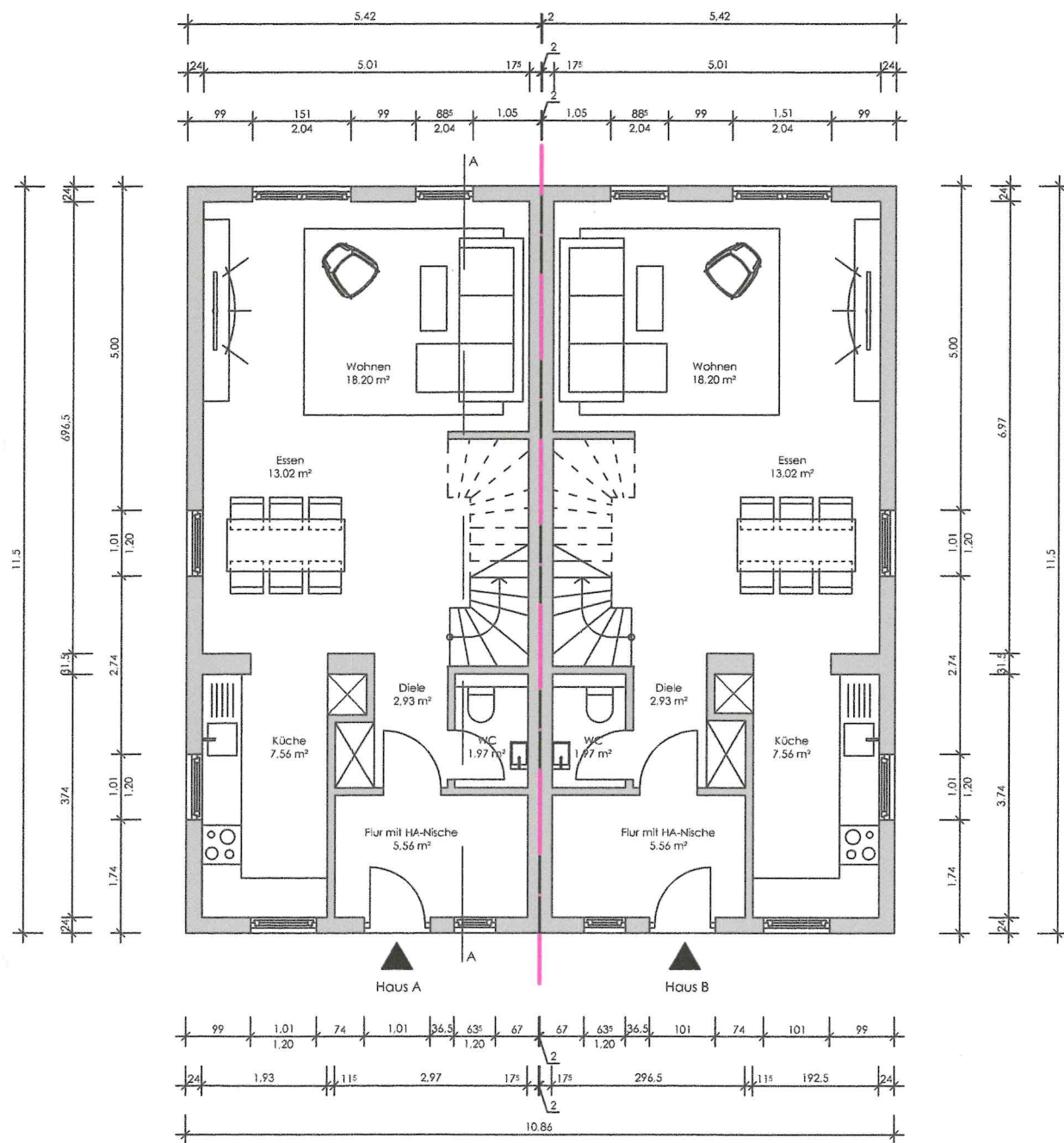
Amel

Unterschrift Architektin

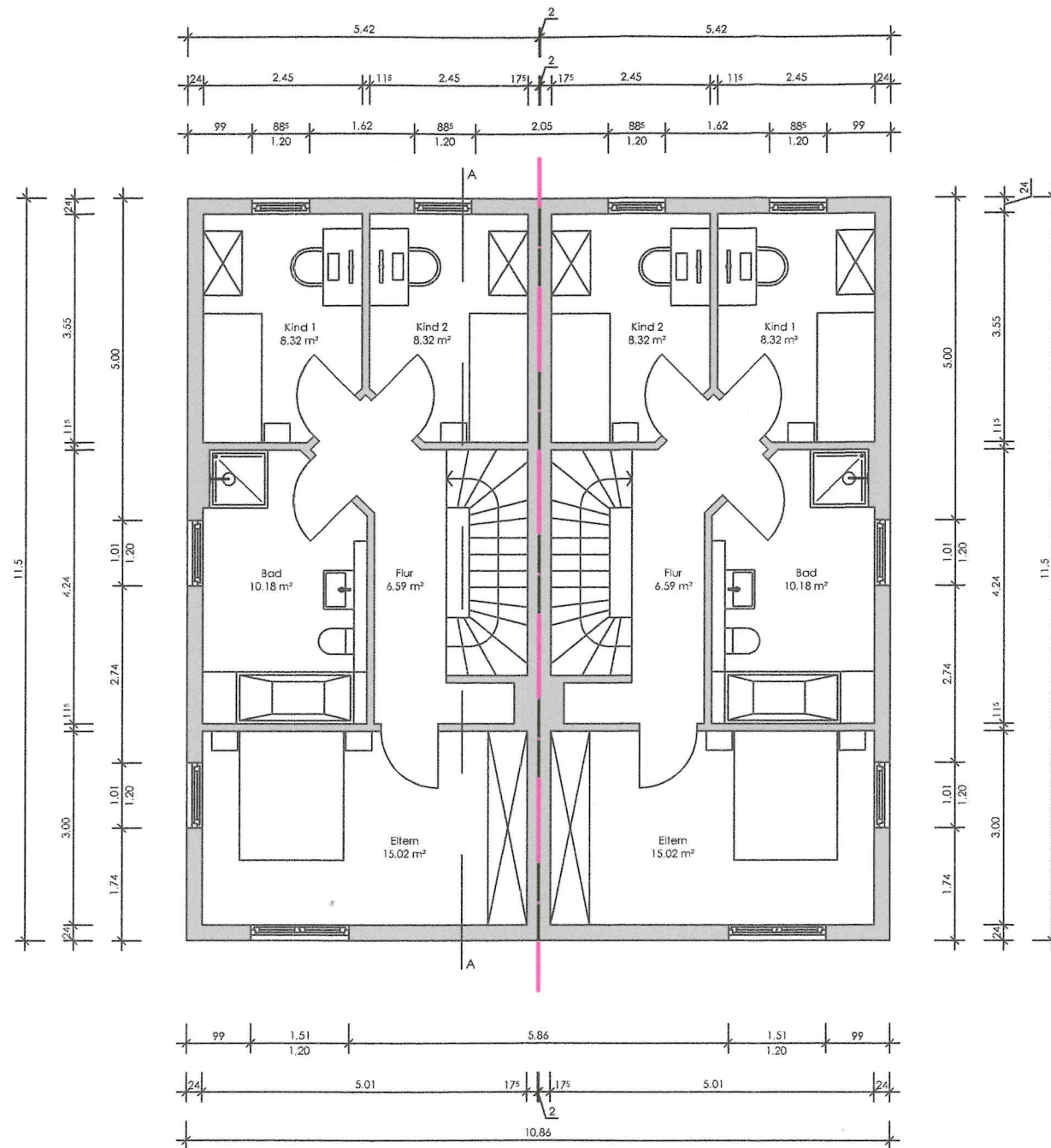
BV Neubau 8 Doppelhäuser, Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim
BH Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH, Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim
Plan Abstandsflächenplan

M. 1:250 Datum: 02.02.2026

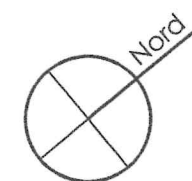
Raiffeisenstraße 10
61250 Usingen
fon 06081 9498105
hallo@csa-architektur.de



Erdgeschoss



Obergeschoss

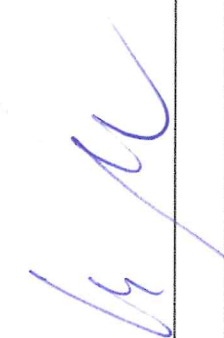


Handwritten signature

Handwritten signature

Unterschrift Architektin

Unterschrift Bauherr

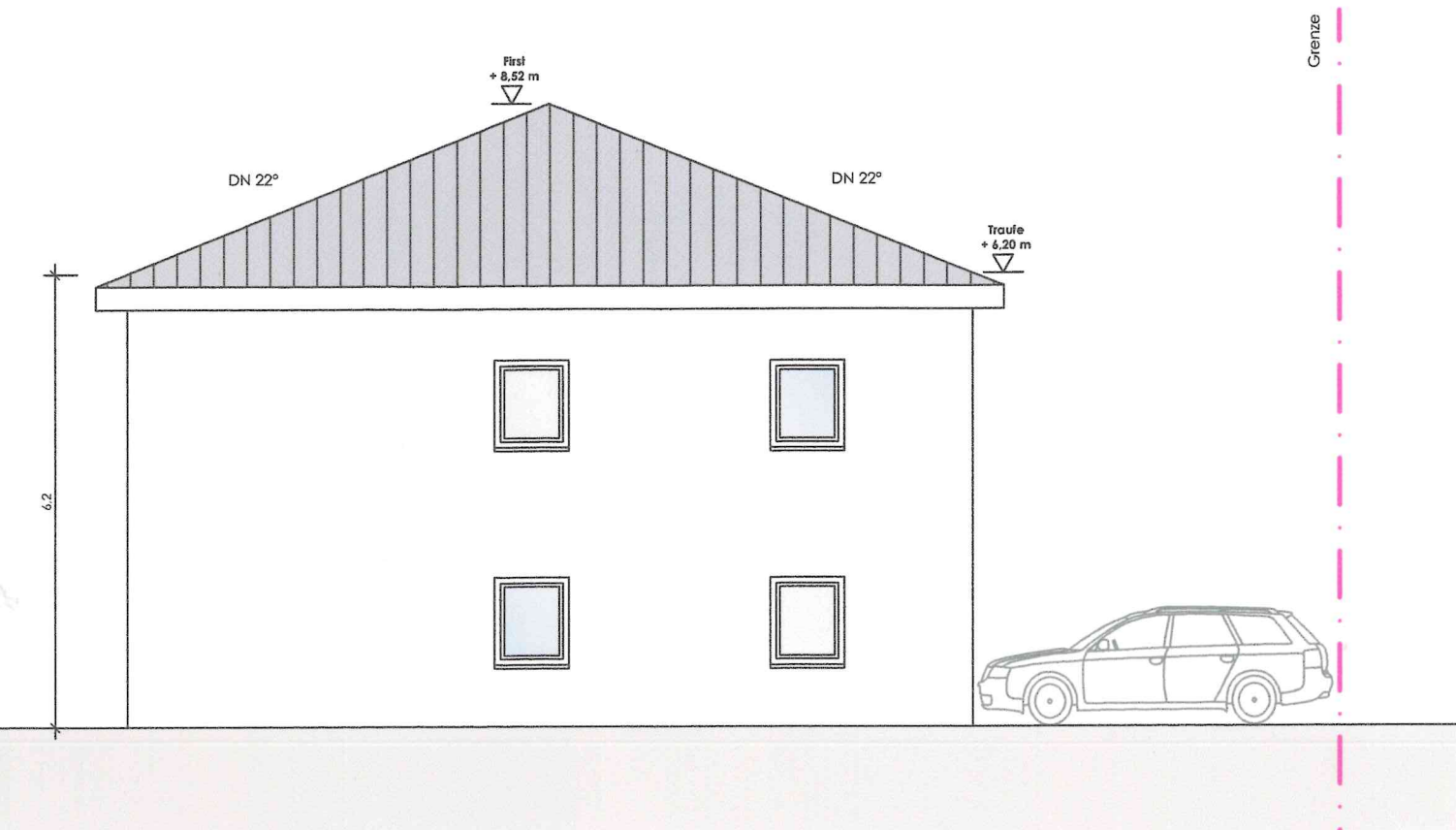


End.

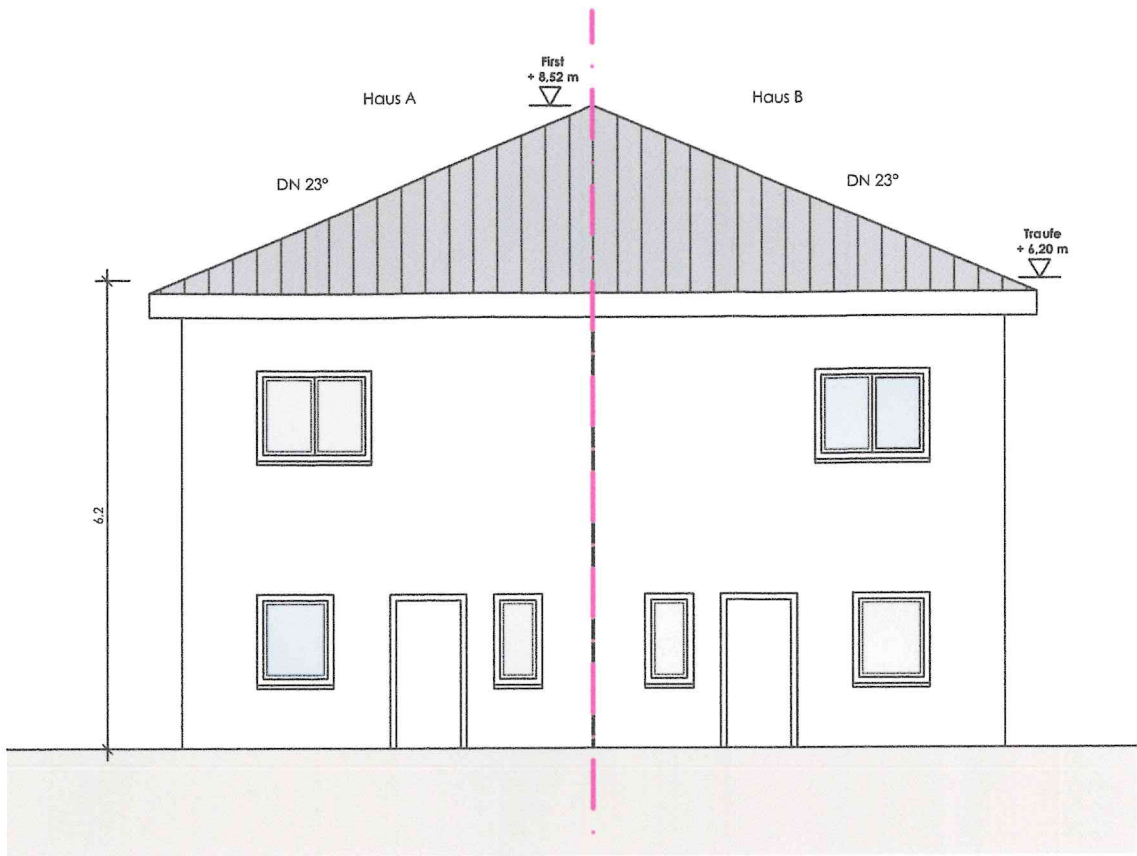
BV	Neubau 8 Doppelhäuser, Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim
BH	Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH, Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim
Plan	Systemschnitt AA

Datum: 02.02.2026

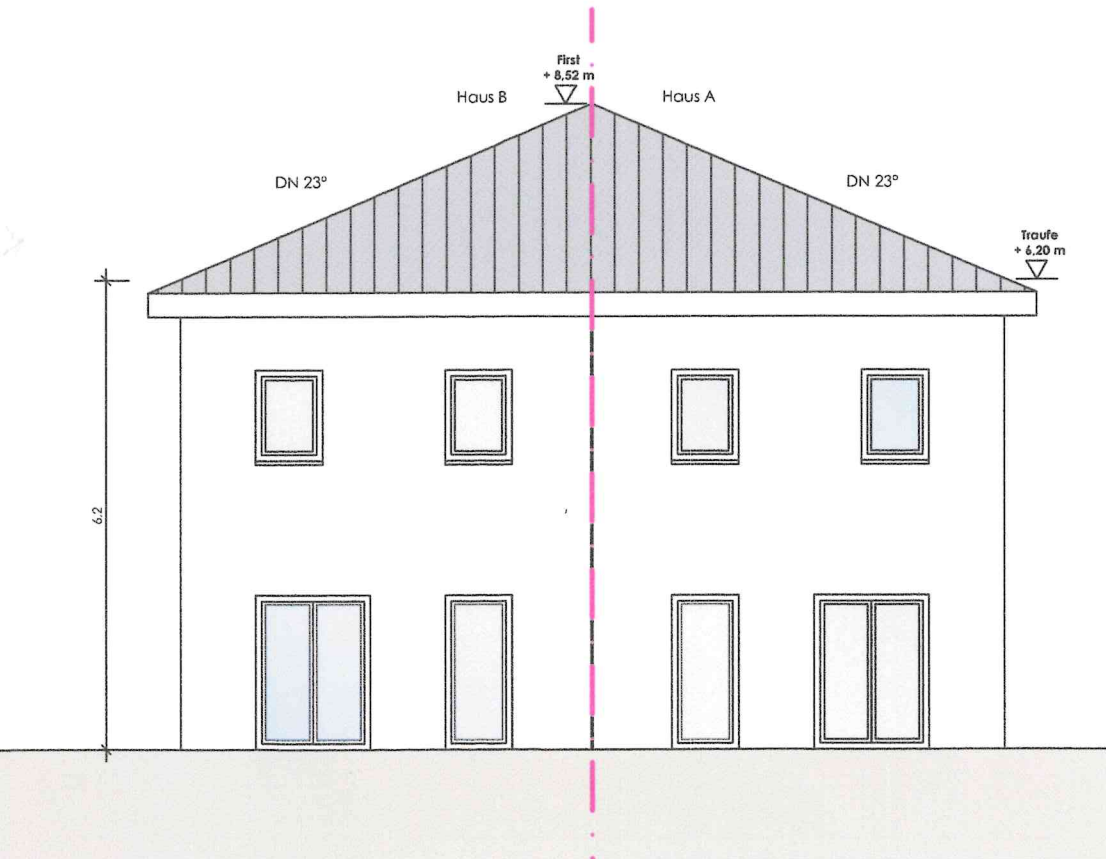




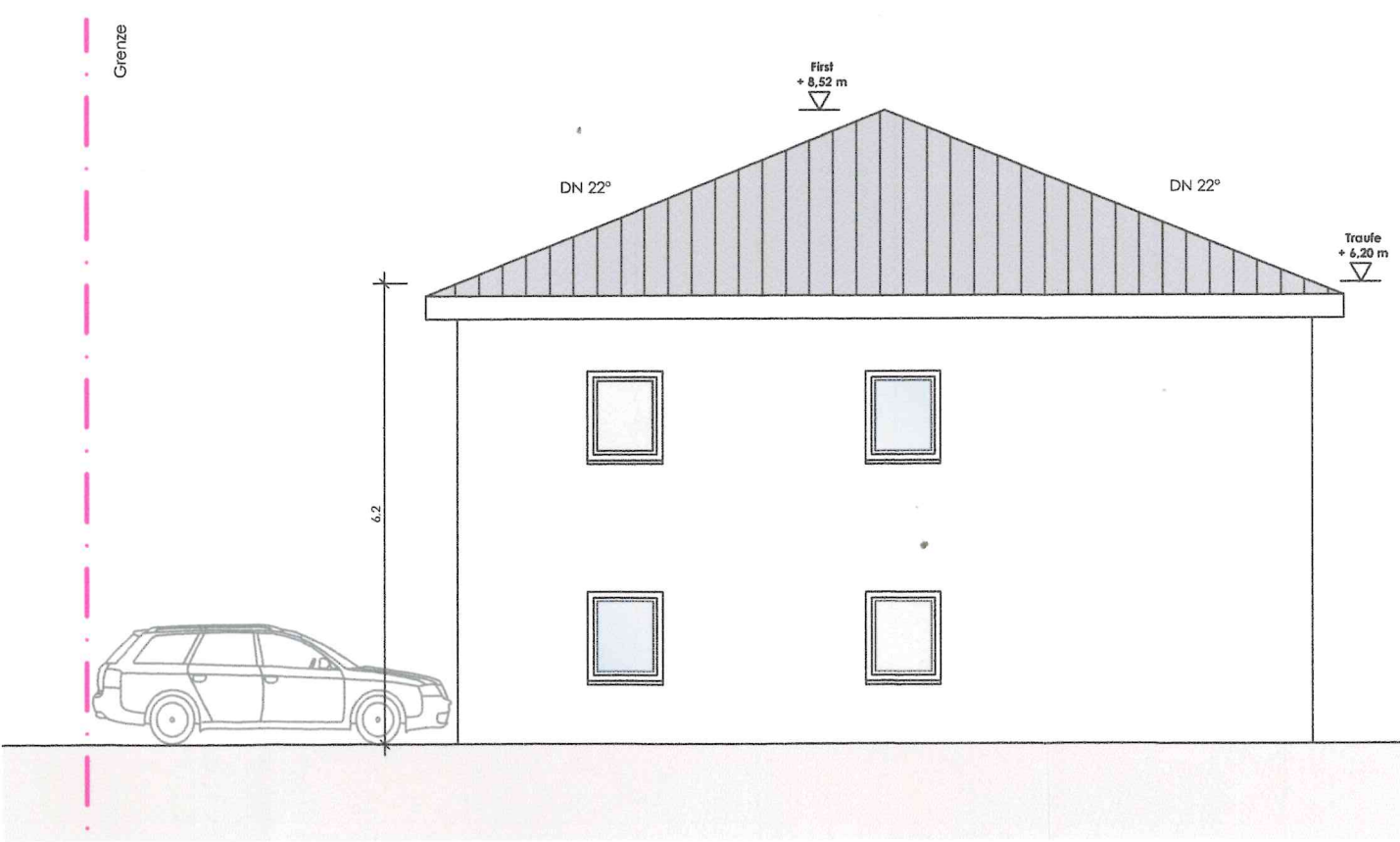
Ansicht Seite



Ansicht Straße



Ansicht Garten



Ansicht Seite 2

Handwritten signature

Unterschrift Architektin



Raiffeisenstraße 10
61250 Usingen
fon 06081 9498105
hallo@csa-architektur.de

BV Neubau 8 Doppelhäuser, Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim
BH Stammheim Hanauer Straße Grundstücks GmbH, Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim
Plan Ansichten
M. 1:100 Datum: 02.02.2026

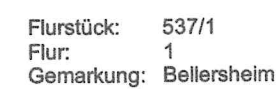
Handwritten signature

Unterschrift Bauherr



Einführungsnachweis mit Ortsvergleich.

Carla Segovia Aguirre
Architektin
Usingen, 12.03.2026



Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

AZ: CSA Architektur

Emile

Unterschrift Architektin

Raiffeisenstraße 10
61250 Usingen
fon 06081 9498105
hallo@csa-architektur.de

Datum: 13.03.2026

Neubau 8 Doppelhäuser, Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim
Stammheim Hanauer Straße Grundstück GmbH, Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim
plan Fotos

Unterschrift Bauherr

h h



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



plan Fotos



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Handwritten signature

Handwritten signature

Unterschrift Architektin

Unterschrift Bauherr



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Unterschrift Architektin



Raiffeisenstraße 10
61250 Usingen
fon 06081 9498105
hallo@csa-architektur.de

BV Neubau 8 Doppelhäuser, Ostendstraße 62, 35410 Hungen - Bellersheim
BH Stammheim Hanauer Straße Grundstück's GmbH, Bahnhofsallee 5, 61231 Bad Nauheim
Plan Fotos 3

Datum: 13.03.2026

M. 1:100

Unterschrift Bauherr