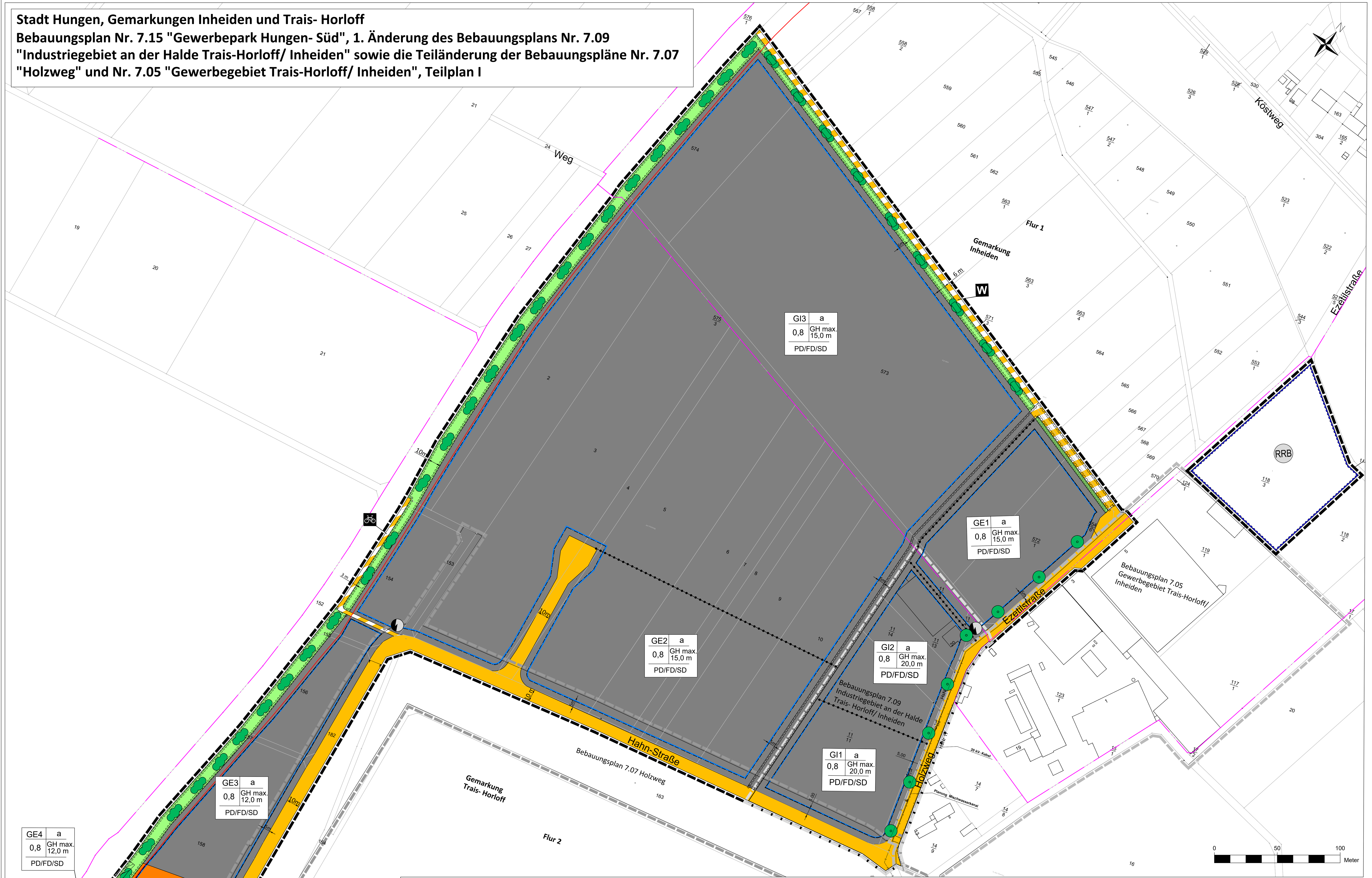
Stadt Hungen, Gemarkungen Inheiden und Trais- Horloff
Bebauungsplan Nr. 7.15 "Gewerbepark Hungen- Süd", 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 "Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/ Inheiden" sowie die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7.07 "Holzweg" und Nr. 7.05 "Gewerbegebiet Trais-Horloff/ Inheiden", Teilplan I



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

Planzeichen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 8, 9 und 11 BauNVO)
   - GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
   - GI – Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
   - SO Einzelhandel – Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Einzelhandel (SO 1) (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 (1) Nr.1 und 3 BauGB, § 16, 18 und 22 BauNVO)

GE_X/GI_X	a
0,8	GH max. 15,0 m
PD/FD/SD	

Art der baulichen Nutzung | abweichende Bauweise; Grundflächenzahl (GRZ) | Gebäudehöhe (in Metern); Dachformen (PD= Pultdach/FD= Flachdach/ SD= Satteldach)

SO	a
0,8	GH max. 12,0 m
PD/FD/SD	

Art der baulichen Nutzung | abweichende Bauweise; Grundflächenzahl (GRZ) | Gebäudehöhe (in Metern); Dachformen (PD= Pultdach/FD= Flachdach/ SD=Satteldach)

3. Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
   - Baugrenze
   - Überbaubare Grundstücksfläche
   - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung: Radweg
   - W – Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grünanlage
6. Fläche für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)
   - Zweckbestimmung: Elektrizität- Trafostation
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - RRB – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
   - Anpflanzen: Bäume
   - Anpflanzen: Sträucher
   - Anpflanzen: sonstige Bepflanzung
9. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
   - Flurgrenze
   - Gemarkungsgrenze
   - Flur 1 – Flurnummer
   - 10 m – Bemaßung in Metern
   - Geltungbereich Bebauungsplan Nr. 7.09 "Industriegebiet an der Halde Trais- Horloff/Inheiden"
   - Geltungbereich Bebauungsplan Nr. 7.07 "Holzweg"
   - Geltungbereich Bebauungsplan Nr. 7.05 "Gewerbegebiet Trais-Horloff/Inheiden"
10. Nachrichtliche Übernahme
   - Bauverbotszone Bundesstraße B 489 20 m
   - Gebäude Bestand
   - 572/1 – Flurstücksgrenze und -nummern (Zähler/Nenner)
   - Bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfestgestellten Zwecks unzulässig

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 8 ,9 und § 11 BauNVO

1.1 **Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4):**

Gem. § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Neben Gewerbebetrieben aller Art sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5) BauNVO gilt: Tankstellen im Sinne des § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sind unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO gilt: Die gem. § 8 (3) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (9) BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2): Einzelhandel ist ausgeschlossen. Im GE 3 und GE 4 ist Ausnahmsweise die Einrichtung von Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe sowie sonstige Handwerks-, Dienstleistungs- und Kundenservicebetriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Flächen einnimmt.

1.2 **Industriegebiet (GI 1 bis GI 3):**

Neben Gewerbebetrieben aller Art sind Lagerhäuser, Lagerplätze oder öffentliche Betriebe – zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5) BauNVO gilt: Tankstellen im Sinne des § 9 (2) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO gilt: Die gem. § 9 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (9) BauNVO gilt für das Industriegebiet: Einzelhandel ist innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist die Einrichtung von Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Flächen einnimmt.

1.3 **Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel"**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel" (SO Einzelhandel) gem. § 11 (3) BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel" ist die Unterbringung eines Fachmarkts für Haus-, Tier- und Gartenbedarf zulässig. Weiterhin ist innerhalb des Sondergebiets die Nutzung zu Lagerzwecken zulässig.

Die Verkaufsfläche des Fachmarkts für Haus-, Tier- und Gartenbedarf beläuft sich auf insgesamt maximal 1.500 m². Die Gesamtverkaufsfläche verteilt sich auf den Innenbereich des Gebäudes (hier auch tlw. im Gewächshaus) sowie auf den Außenbereich. Max. 250 m² der Gesamtverkaufsfläche sind im Außenbereich zulässig.

Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen lediglich maximal 10 % auf zentrenrelevante Randsortimente (zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente) entfallen, auf der übrigen Verkaufsfläche sind nur die nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Maßgeblich ist die „Hungener Liste" der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente.
Die maximale Verkaufsfläche aller zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt 150 m². Dabei handelt es sich gem. „Hungener Liste" um das folgende Warensortiment:

- Lebensmittel/ Naturkost
- Getränke/ Spirituosen
- Reformware
- Schuhe
- kunstgewerbliche Artikel

Auf der übrigen Verkaufsfläche sind die nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig, darunterfallen u. a.: Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik, Reitartikel, Saisonware, Gartenbedarf sowie die Kassenzone.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO

2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen (in Metern):**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.
Für die Gebäudehöhe wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern). Dabei ist die Firsthöhe der oberste Gebäudeabschluss, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Bei geneigtem Gelände ist die Firsthöhe zu mitteln.

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage wird gem. 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Werbeanlagen sind von den Festsetzungen der Gebäudehöhen ausgeschlossen, für sie gelten die in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) S. 1 BauNVO i.V.m. 6 HBO

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) S. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf den Baugrundstücken unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 (3) S. 1 BauNVO i.V.m. § 6 HBO

4.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

4.2 Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO i.V.m. 6 HBO

5.1 Stellplätze sind auf der Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

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

6.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der Sicherstellung der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets. Die Straßenverkehrsfläche ist 10 m breit auszubauen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn usw. bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten.

6.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg" befindet sich entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg" ist 3 m breit auszubauen.

6.3 Der im Norden des Plangebiets verlaufende bewachsene unbefestigte Feldweg ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" in seinem aktuellen Zustand zu erhalten.

7. Flächen, die mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen besteht ein 7 m breites Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben im Plangebiet (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend dargestellten Emissionskontingente weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK}	
	tags [dB (A)]	nachts [dB (A)]
GI 1	-	49 dB (A)
GI 2	-	52 dB (A)
GI 3	67 dB (A)	52 dB (A)
GE 1	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 2	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 3	60 dB (A)	45 dB (A)

9. Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von 10.000 m² oder mehr hat, auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen. Sollte die wirtschaftliche Unzumutbarkeit dieser Dachnutzung nachgewiesen werden, kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall ist ein entsprechender Nachweis mit Einreichung des Bauantrags vorzulegen.

10. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

10.1 Zwecks Rückhaltung unbelasteten Niederschlagswassers ist die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens (RRB) 1 in der Gemarkung Inheiden und die Neuanlage eines RRB 2 in der Gemarkung Trais-Horloff vorgesehen. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen sowie sonstiger Betriebsflächen ist den geplanten RRB zuzuführen.

Das zurückgehaltene Wasser ist zeitversetzt und gedrosselt an den Vorfluter (RRB 1) bzw. an die Ortskanalisation Trais-Horloff (RRB 2) abzugeben.

10.2 Gestaltung RRB 1 in der Gemarkung Inheiden:
Das RRB ist naturnah zu gestalten. Hierzu ist eine abwechslungsreiche Böschungsgestaltung mit niedriger Böschungsneigung vorzusehen. In den Randbereichen sind Röhricht- oder Schilfflächen zu entwickeln. Angrenzend ist eine Bepflanzung mit niedrig wachsenden Sträuchern vorzunehmen. Grünflächen um das RRB sind mit einer artenreichen Saatgutmischung gesicherter Herkunft (Regiosaat) einzusäen. Empfohlen wird die Ansaat einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte. Die Flächen sind durch Mahd zu pflegen. Bei der Anlage und Pflege dürfen keine Düngemittel und Pestizide angewendet werden. Zudem ist das RRB überwiegend als offenes Erdbecken auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Auskleidung des Beckens mit anderen Materialien (z. B. mit Verbundpflaster in Betonbettung) ist zulässig, soweit dies technisch erforderlich ist. Die Anlage von Schotterwegen zu Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten ist zulässig.

10.3 Gestaltung RRB 2 in der Gemarkung Trais-Horloff:
Grünflächen um das RRB sind mit einer artenreichen Saatgutmischung gesicherter Herkunft (Regiosaat) einzusäen. Empfohlen wird die Ansaat einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte. Die Flächen sind durch Mahd zu pflegen. Bei der Anlage und Pflege dürfen keine Düngemittel und Pestizide angewendet werden. Zudem ist das RRB überwiegend als offenes Erdbecken auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Die Auskleidung des Beckens mit anderen Materialien (z. B. mit Verbundpflaster in Betonbettung) ist zulässig, soweit dies technisch erforderlich ist. Die Anlage von Schotterwegen zu Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten ist zulässig.

10.4 Sonstiges Abwasser, u. a. auch das Niederschlagswasser von Flächen, die der Wartung und Pflege von Fahrzeugen und Maschinen dienen, ist der Kläranlage zuzuführen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

11.1 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

11.2 Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zugelassen, um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Um negative Auswirkungen auf Vögel zu vermeiden, sind die Leuchten so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und in die angrenzende Landschaft soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Leuchtgehäuse sollten außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein.

12. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

12.1 Bei Anpflanzungen sind bei mindestens 80% der Bepflanzung Gehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume		Sträucher	
- *Acer campestre*	Feldahorn	- *Cornus mas*	Kornelkirsche
- *Acer platanoides*	Spitzahorn	- *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
- *Acer pseudoplatanus*	Bergahorn	- *Corylus avellana*	Hasel
- *Betula pendula*	Sandbirke	- *Crataegus monogyna*	Weißdorn
- *Carpinus betulus*	Hainbuche	- *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
- *Prunus avium*	Vogelkirsche	- *Ligustrum vulgare*	Liguster
- *Pyrus pyraster*	Wildbirne	- *Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
- *Salix caprea*	Sal-Weide	- *Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
- *Sorbus aucuparia*	Eberesche		
- *Quercus robur*	Stiel- Eiche		
- *Tilia cordata*	Winterlinde		

12.2 Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen und/oder –inseln für jeweils 6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (s. Pflanzliste 12.1) zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 6m² nicht unterschreiten.

12.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang des Holzwegs und der Ezetilstraße sowie der Bellersheimer Straße sind insgesamt 15 Laubbäume (s. Pflanzliste 12.1) zu pflanzen. Die Standorte dürfen um maximal 3 m verschoben werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen, Stellplätze und Lagerflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind Gehölze nach Maßgabe der Pflanzliste (s. 12.1) zu verwenden.

12.5 Die im Plan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der B 489 ist mit Sträuchern (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) entsprechend der Pflanzliste (s. 12.1) flächig zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dabei lückenlos vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial gebietseigener Herkunft zu verwenden. Unzulässig ist die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden.

12.6 Die im Norden des Plangebiets entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bis zum Beginn der Wegeverbreiterung auf 7 m auf Höhe des GE 1 mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste (s. 11.1) zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen. Das entspricht einer Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial gebietseigener Herkunft zu verwenden. Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des GE 1 ist mit einer artenreichen Saatgutmischung einheimischer Gräser und Kräuter (Regiosaatgut) einzusäen.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

13.1 Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wurde hilfsweise die Hessische Kompensationsverordnung – KV 2018 vom 28. Oktober 2018 herangezogen, um quantifizierbare und nachvollziehbare Aussagen zu erhalten. Demnach ergibt sich eine Bewertungsdifferenz von 2.393.266 Biotopwertpunkten (BWP). Diese Differenz wird zum einen durch die Anlage externer Blühstreifen (564.190 BWP) und zum anderen durch die Zuordnung von 1.829.076 BWP aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee" der Stadt Hungen ausgeglichen. Art, Lage und Umfang der externen Blühstreifen sind in Teilplan II festgesetzt.

Die Festgesetzen Kompensationen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais- Horloff/ Inheiden", Nr. 7.07 „Holzweg" und Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde" bleiben unverändert bestehen.

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

1. Einfriedungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 3 HBO

Straßenseitige Einfriedungen sind als durchsichtige Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen. Sollten aus werkschutztechnischen Gründen höhere Einfriedungen erforderlich werden, werden diese ausnahmsweise zugelassen.

2. Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1 Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung dem Gebäude unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.2 Unzulässig sind: Werbeanlagen mit

- wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen (einschließlich Fahnen und Pylonen) auf dem Dach und
- Fremdwerbung.

3. Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen aus transparentem oder stark spiegelndem Glas zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag auszustatten. Hierzu ist die Verwendung von Vogelschutzglas, reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % oder transluzenten Materialien (z. B. Milchglas) zu verwenden. Weitere Möglichkeiten bestehen in der Anbringung von festen, vorgelagerten Konstruktionen oder in der Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgebrachte Linien).

4. Dachgestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91 (1) Nr. 1 HBO

4.1 In den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten sind die Dachformen Flach- Pult und Satteldach zulässig.

4.2 Im ausgewiesen sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" sind die Dachformen Flach-, Pult und Satteldach zulässig.

4.3 Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

4.4 Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

5. Abstandsfläche gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 6 HBO

Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

Kennzeichnungen § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Unter Teilen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Bergbau umgegangen: der Geltungsbereich befindet sich im Gebiet von zwei erloschen und zwei bestätigten Bergwerksfeldern. Im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggfs. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Aufschiebend bedingte Festsetzung

Auf der Fläche der im Feststellungsentwurf befindlichen temporären Baustelleneinrichtungsfläche des „Umbaus KP Hungen/ Trais-Horloff Kreuz" ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfestgestellten Zwecks unzulässig.

2. Bauverbotszonen entlang der Bundesstraße B 489

Entlang der Bundesstraße B 489 ist gem. § 9 FStrG eine Zone in einer Breite von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Hochbauten freizuhalten.

3. Wasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG ID-Nr. 531-040. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 27.09.1995 (St.Anz. Nr. 46/1995, S. 3594) sind zu beachten.

Außerdem befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb der Zone I des Heilquellenschutzgebiets für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Bis auf die Flächen des bestehenden RRB und des Wirtschaftswegs im Nordosten des Plangebiets, befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die Quellen Bad Salzhausen (VO am 06.10.1992, veröffentlicht im St.Anz. Nr. 45/1992, Seite 2836).

4. Überschneidung und Änderung mit Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

Die für den Geltungsbereich bisherigen rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais- Horloff/ Inheiden", Nr. 7.07 „Holzweg" und Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde" werden durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Hungen-Süd" in Teilen aufgehoben und ersetzt. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtswirksamen Satzungen sind von den Änderungen nicht betroffen und gelten demnach vollumfänglich weiter.

HINWEISE

1. Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand 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.

2. Artenschutz

Der Beginn der Bautätigkeiten (Baufeldräumung) soll nur in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchgeführt werden, d. h. außerhalb der Brutperiode von Vögeln. Erfolgt die Baufeldräumung nicht in der brutfreien Zeit, ist eine Ansiedlung brütender Vogelarten vor Revierbesetzung (ab Ende Februar) durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Alternativ sind die Flächen unmittelbar vor Baubeginn während einer Begehung durch eine fachkundige Person auf Brutfreiheit zu untersuchen. Sind Bruten vorhanden, können die Bauarbeiten erst nach Abschluss des Brutgeschäftes durchgeführt werden.

3. Bodenschutz

Gem. § 4 (1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Verdichtung von nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen durch die Beanspruchung von Flächen (Baustellenverkehr, Lagerfläche, Baustelleneinrichtungsfläche) ist grundsätzlich zu vermeiden.
- Mit Bodenaushub ist fachgerecht umzugehen, auch hinsichtlich einer Zwischenlagerung und Verwertung.
- Erforderliche Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Schotterrasen, breitfugiger Pflasterbelag o. ä.) zu befestigen.
- Während der Bauzeit sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz einzuhalten.

4. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5. Grundwasserschutz

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird einer dauerhaften Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung (z. B. Bauwerksdränagen o. ä.) nicht zugestimmt. Bauliche Anlagen, die in den Grundwasserbereich eingreifen, sind in druck- bzw. auftriebssicherer Ausführung herzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 WHG i.V.m. § 37 HWG zur Niederschlagswasserverwertung bzw. -versickerung sind zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdeten Stoffen ist durch technische Sicherungsmaßnahmen im Einzelfall sicherzustellen, dass diese nicht in den Untergrund gelangen können. Hierzu sind dem Fachdienst „Wasser- und Bodenschutz" des Landkreises Gießen entsprechende Planungen vorzulegen, damit konkrete Sicherheitsmaßnahmen im Einzelfall festgelegt werden können.

6. Löschwasserversorgung

Bei der Planung und Ausführung ist das (DVGW) Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" zu beachten. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Hydranten zur Löschwasserentnahme einzubauen. Die Hydranten sind mit dem Anschluss zur Feuerwehranfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standort der Hydranten sind mit dem zuständigen Fachdienst für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

7. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung ist zu beachten.

8. Umwelt- und Naturschutz

Aus Umweltschutz- und Energiespargründen wird die Begrünung von Dächern mit einer Neigung von weniger als 10° sowie von Fassaden empfohlen. Die Dachbegrünung bietet Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere auf den sonst versiegelten Flächen der Bebauung. Die Wasserspeicherkapazität von Substrat und Vegetation verbessert das Lokalklima durch Verdunstung von Regenwasser. Weiterhin dient sie als Retentionsfläche, da die abzuleitende Niederschlagsmenge deutlich verringert wird.

9. Verwertung von Niederschlagswasser

Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) HWG wird hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belangen nicht entgegenstehen."

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Begrünung von Dächern mit einer Neigung von weniger als 10° sowie von Fassaden wird empfohlen.

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan der Stadt Hungen liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung vom ………… gem. § 2 (1) BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ………… 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 .... bis .... durchgeführt.

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 ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 (2) BauGB an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:

Der Planentwurf wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am .... als Satzung beschlossen.

Hungen, den .... Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerke:

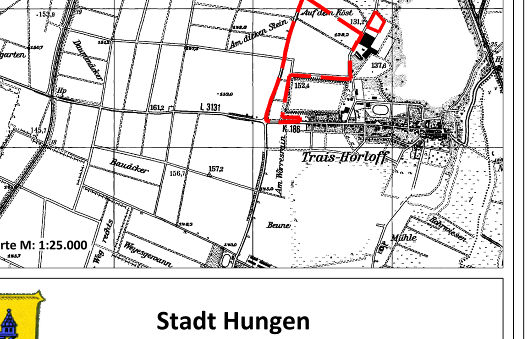
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

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

Gemarkungen Inheiden und Trais- Horloff

Bebauungsplan Nr. 7.15 "Gewerbepark Hungen- Süd", 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 "Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/ Inheiden" sowie die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7.07 "Holzweg" und Nr. 7.05 "Gewerbegebiet Trais-Horloff/ Inheiden", Teilplan I

Vorentwurf

Bearbeitet:	H. Sawitzky, S.Müller
Gezeichnet:	S. Müller
Originalgröße:	1.870 mm x 891 mm
KBS:	UTM ERTS89
Maßstab:	1:1.000
Hintergrund:	ALK, 2019; TK25
Stand:	April 2020

REGIO KONZEPT
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 9 89 36-40
Fax: (06036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de