

# Stadt Hungen, Stadtteil Trais-Horloff

## Bebauungsplan "Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden "



### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB, § 9 BauNVO**
  - Der überbaubare Bereich des Geltungsbereichs ist als Industriegebiet (GI) festgesetzt.
  - Neben Gewerbebetrieben aller Art sind notwendige Nebenanlagen – bspw. Lagerhäuser, Lagerplätze oder öffentliche Betriebe – zulässig. Tankstellen sind nicht zulässig.
  - Die gemäß § 9 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
  - In Anwendung von § 1 (5) und (9) BauNVO sind Vergnügungstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
  - Einzelhandel ist innerhalb des Geltungsbereichs 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.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 und 3 BauGB und §§ 16-23 BauNVO

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Es gilt eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0.
- Höhe baulicher Anlagen:  
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 20,0 m über Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).

### 3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig, soweit sie die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

### 4. Gliederung des Industriegebiets nach dem flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00- 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr- 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006- 12, Abschnitt 5.

Teillfläche	LEK in dB(A)	
	tags	nachts
GI- Nord	--	52
GI- Süd	--	49

Für die Tageszeit werden keine Emissionskontingente festgesetzt. Die Anwendung der Emissionskontingente ist mit dem Verweis auf A.4 „Festsetzung von betroffenen Gebieten unterschieden in Emissionskontingenten“ auf den Geltungsbereichen des Bebauungsplans SO Wetzlarerbus – östlich der Industriegebietsfläche 7.09 und für die Mischgebiets-/Dorfgebietsfläche der Ortsrandlage Trais- Horloff, südlich zur Industriegebietsfläche 7.09, beschränkt.

### 5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Sicherstellung der Erschließung.

### 6. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Lagerflächen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Stellplätze auf der Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze sind zulässig.
- Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

### 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

- Bodenversiegelung ist nur in erforderlicher Umfang zulässig.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitflügeligem Pflasterbelag oder ähnlichen wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

### 8. Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB:  
Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen und/ oder -inseln für jeweils 4-6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein standortgerechter mittel- oder klein Kroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.  
Besonders geeignet sind z.B.:

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Betula pendula* Hängebirke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

### 8.2. Pflanzliste

Bei Anpflanzungen sind bei mindestens 80% der Bepflanzung Gehölzarten gemäß Pflanzliste (s. Anlage II) zu verwenden:

Bäume	Sträucher
- <i>Acer campestre</i> Feldahorn	- <i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel
- <i>Betula pendula</i> Sandbirke	- <i>Cornus mas</i> Kornelkirsche
- <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	- <i>Corylus avellana</i> Hasel
- <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche	- <i>Crataegus monogyna</i> Weißdorn
- <i>Pyrus pyraeaster</i> Wildbirne	- <i>Euonymus europ.</i> Pfaffenhütchen
- <i>Salix caprea</i> Salweide	- <i>Ligustrum vulgare</i> Liguster
- <i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche	- <i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
	- <i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder

- Für die Pflanzgebote sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Standorte verbindlich. Abweichungen vom Standort können bis zu 3 m zugelassen werden.

- 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 vorwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze nach Maßgabe der Pflanzliste zu verwenden.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB:  
Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist flächig zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m<sup>2</sup> angefangener Pflanzfläche mindestens 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.

### 9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wird die Hessische Kompensationsverordnung – KV 2005 vom 01.09.2005 herangezogen, um quantifizierbare und nachvollziehbare Aussagen zu erhalten. Nach der Hessischen Kompensationsverordnung wurde eine Bewertungsdifferenz von 215.794 Biotopwertpunkten (BWP) errechnet. Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ der Stadt Hungen ausgeglichen.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m § 81 (1) HBO

#### 1. Einfriedungen

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

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung dem Gebäude unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

#### 3. Fassadengestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einzupassen. Grelle Oberflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

### KENNZEICHNUNGEN § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

#### 1. Bergbau

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

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

#### 1. Denkmalpflege

Laut Aussage des Regionalplans Mittelhessen 2010 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines archäologisch relevanten Gebiets (Plansatz 5.6-1). Werden bei Erdarbeiten denkmalrechtlich relevante Bodenfunde entdeckt, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Bodenfunde sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

#### 2. Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII Inheiden der OVAG (VO vom 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594). Außerdem befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb der Zone I des Heilquellenschutzgebiets für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (VO vom 19.02.1929, veröffentlicht im Hessischen Regierungsblatt Nr. 33/1929) sowie in der Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die Quellen Bad Salzhausen (VO am 06.10.1992, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45/1992, Seite 2836). Aus Sicht des Grundwasserschutzes sowie des Heilquellenschutzes sind die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung zu beachten. Bei bestehendem Erfordernis ist eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung zu Erteilen.

### 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. 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. auftriebsicherer Ausführung herzustellen. Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 WHG i.V.m. § 37 HWG zur Niederschlagswasserentwertung 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. Hier zu sind dem Fachdienst „Wasser- und Bodenschutz“ des Landkreises Gießen entsprechende Planungen vorzulegen, damit konkrete Sicherheitsmaßnahmen im Einzelfall festgelegt werden können.

#### 3. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fieldruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

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.

#### 4. Stellplatzsatzung

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

#### 5. Umwelt- und Naturschutz

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, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) 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.

#### 6. Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### 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)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

#### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 02.07.2015 gem. § 1 (8) und § 2 (1) BauGB beschlossen und im Mitteilungsblatt der Stadt Hungen vom 26.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der BürgerInnen gemäß § 3(1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 durchgeführt.

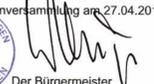
#### Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Hungen vom 22.02.2017 in der Zeit vom 02.03.2017 bis 03.04.2017 öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

#### Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO:

Der Planentwurf wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.04.2017 als Satzung beschlossen.

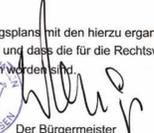
Hungen, den 28.04.17

  
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 wurden sind.

Hungen, den 19.08.17

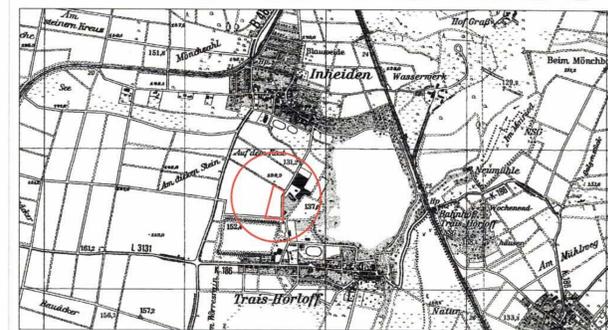
  
Der Bürgermeister

#### Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.08.17 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Hungen, den 17.08.17

  
Der Bürgermeister



**Stadt Hungen**  
**Gemarkung Trais-Horloff**

### Bebauungsplan Nr. 7.09 " Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden "

**Übersichtskarte:** M 1:25.000  
**Bebauungsplan:** M 1:1.000  
**Grundlage:** ALK, Juni 2015  
**Stand:** April 2017  
**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. S. Mayer  
B.Sc. S. Müller

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

