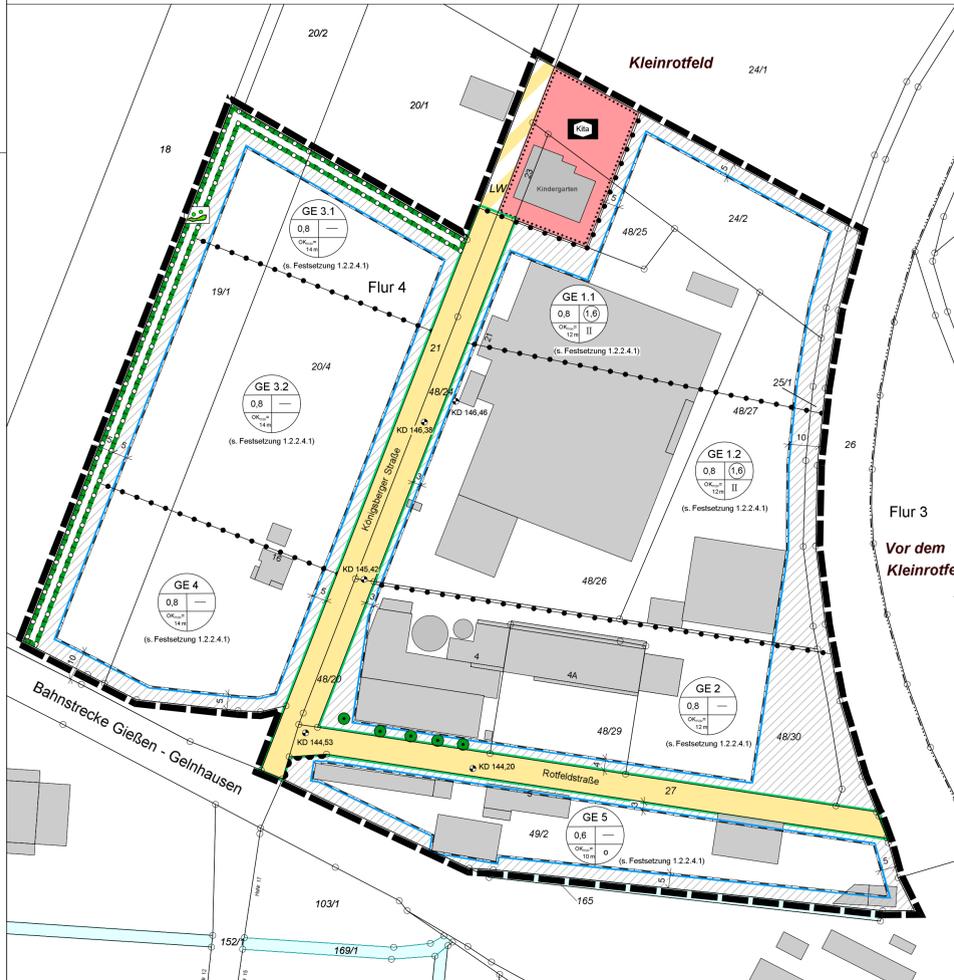




Stadt Hungen, Kernstadt

Bebauungsplan "Kleinrotfeld/ Herrenacker"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wass. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HABGNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG) und Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen (vgl. Hinweis unter Pkt. 4.1)

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3

1.2 Planzeichen

1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

- 1.2.1.1 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO:
- Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind somit unzulässig (Betriebsgebundene Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig).
- Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsräumen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
Der Einzelhandel im Funktionszusammenhang mit dem RWZ-Agrarzentrum sowie mit Gärtnerei- und Baumschulbetrieb ist zulässig.

1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

- 1.2.2.1 **Geschossflächenzahl**
- 1.2.2.2 **Grundflächenzahl**
- 1.2.2.3 **Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)**
- 1.2.2.4 **Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohfußboden (OKRF EG ± 0,00 = 145 m ü NHN)**
- 1.2.2.4.1 **hier: Oberkante baulicher Anlagen**
- Die festgesetzte OK_{max} darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen sowie von Werbeanlagen um max. 2 m überschritten werden.
- Bei Gebäuden zum Lagern von landwirtschaftlichen Produkten (z.B. Getreidesilos) sind Gebäudehöhen von bis zu max. 26 m zulässig; eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

- 1.2.3.1 **offene Bauweise**
- 1.2.3.2

1.2.4 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

- 1.2.4.1 **hier: Kindertagesstätte Kindergarten**
(Zulässig sind alle mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen)

1.2.5 **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)**

- 1.2.5.1
- 1.2.5.2
- 1.2.5.3

1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**

- 1.2.6.1
- 1.2.6.2

1.2.7 **Sonstige Planzeichen**

- 1.2.7.1
- 1.2.7.2
- 1.2.7.3
- 1.2.7.4
- 1.2.7.5

2 Textliche Festsetzungen

2.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO**

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 sowie § 23 (5) BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:
 - 2.1.2.1 Neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden
 - 2.1.2.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB: **Randeingrünung:** Die Fläche ist als extensive 1-2 mähliche Wiese anzulegen. Pro 10 qm ist ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen, vorzugsweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), und Elsbeere (*Sorbus torminalis*). Mindestgröße Hochstamm 3xv, 10 12 vrn. Ausfälle sind nachzupflanzen.
 - 2.1.2.3 Für den Teilbereich westlich der Königsberger Straße gilt: Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² vorzusehen.
 - 2.1.2.4 Für Pflanzmaßnahmen auf im Bereich der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden (s. Artenliste im Umweltbericht).

- 2.1.2.5 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB: Der Kompensationsbedarf wurde hilfsweise unter Anwendung der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) ermittelt. Danach ergibt sich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ein verbleibender Kompensationsbedarf von 213.059 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 213.059 BWP der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ der Stadt Hungen mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.
- 2.1.3 Gem. § 9 (1) 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. **Lärmemissionskontingente:** Im Bereich der festgesetzten GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | Emissionskontingente (L _{EK}) | |
|------------|---|---------------------------------|
| | tags (dB(A)/ m ³) | nachts (dB(A)/ m ³) |
| GE 1.1 | 55 | 40 |
| GE 1.2 | 58 | 43 |
| GE 2 | 60 | 45 |
| GE 3.1 | 57 | 42 |
| GE 3.2 | 60 | 45 |
| GE 4 | 60 | 45 |
| GE 5 | 60 | 45 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der flächenbezogenen Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO**

- 3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **Werbeanlagen:** Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 8 m² nicht zu überschreiten. Selbstleuchtende und/oder angestrahelte Werbeanlagen sind unzulässig.

4 **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise**

- 4.1 **Bodenordnung / Flurbereinigungsverfahren**
(Amt für Bodenmanagement Marburg, Scheiben vom 14.06.2017)
Der Bebauungsplan bildet die derzeitige rechtskräftige Katastersituation ab. Das Amt für Bodenmanagement weist darauf hin, dass die überplanten Flurstücke Gemarkung Hungen, Flur 4, Nr. 19/1 und 20/4 im Flurbereinigungsverfahren Hungen B457 (Az. UF1500) liegen. Der Flurbereinigungsplan wird derzeit aufgestellt. Mit der Rechtskraft, mit der die neuen Grundstücke an die Stelle der Alten treten, wird seitens der Bodenmanagement nicht vor 2020 gerechnet. Ab dem Zeitpunkt der Ausführung (Rechtsübergang) des Flurbereinigungsplans passen die Grenzen des Bebauungsplanes nicht mehr mit den kataster- und grundbuchmäßigen Flächen zusammen. Der Sachverhalt ist im Zuge von Grundstücksveräußerungen zu beachten!

- 4.2 **Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, flächenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG)

- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Auf die ggf. hier erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen (Erlaubnis, Ausnahmegenehmigung Trinkwasserschutzgebiet) wird, gemäß Empfehlung des FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Gießen, Schreiben vom 01.12.2016, ergänzend hingewiesen. Entsprechende Maßnahmen sollten im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Vorgaben im Vorfeld mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abgestimmt werden.

- 4.4 **Wasserschutzzonen**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone IIIA (östl. der Königsberger Straße) sowie der Zone IIIB (westl. der Königsberger Straße) des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Inheiden der OVAG (StAnz.: 46/ 1995 S. 3594). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind umfassend zu beachten. Das Plangebiet liegt zudem in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk), das mit Verordnung vom 19.02.1929 (StAnz.: 45/92, S. 2836) festgesetzt wurde.

- 4.5 **Nachsorgender Bodenschutz, Altfläche**
(Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4, Schreiben v. 30.11.2016): Nach der Altflächendatei befindet sich im Plangebiet (Königsberger Straße 21) eine Altfläche, „Sonstige schädliche Bodenveränderung“, Schlüssel-Nr. 531.008.020-001.112: „Unterhalb der aktuellen Produktionshalle befindet sich im Bereich der ehem. Entfettungsanlage eine Boden-/Bodenluftverunreinigung, durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), die aber laut Untersuchungen keine Auswirkungen auf die Umgebung hat (Versiegelung durch Halle). Lediglich bei künftigen Umnutzungen (Entsiegelung/Aushubmaßnahmen) in diesem Bereich muss ggf. eine Neubewertung erfolgen“.

- 4.6 **Artenschutz**
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO). Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. 30.09.) vorzunehmen. Sollen ältere Bäume mit potenziellen Bauhöhlen beseitigt werden, so sind diese zuvor auf mögliche Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen zu untersuchen. Gebäude sind vor Niederlegung oder größeren Um-/ Anbauten in gleicher Weise zu prüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

- 4.7 **Abstimmungen bei Baumaßnahmen**
(Deutsche Bahn AG, DM Immobilien Frankfurt, Schreiben v. 30.11.2016): Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B., solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit eben auch die des Eisenbahnverkehrs nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

- 4.8 **Bergwerksfelder**
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen u.a. bergbauliche Untersuchungsarbeiten in einem Schacht durchgeführt wurden. Die örtliche Lage ist beim Regierungspräsidium Gießen (Bergaufsicht) nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

- 4.9 **Stellplatzsatzung**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 4.10 **Nachbarrechtsgesetz**
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (Nachbarrechtsg) wird hingewiesen.

5 VERMERKE

- A. Verfahrensvermerke
 - 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 12.10.2016
 - ortsübliche Bekanntmachung im Hungen Anzeiger 26.10.2016
 - im Internet (www.hungen.de) 26.10.2016
 - 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung im Hungen Anzeiger 26.10.2016
 - im Internet (www.hungen.de) 26.10.2016
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 02.11. bis 02.12.2016
 - 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB (Scoping):
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 26.10.2016
 - 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB:
 - Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 11.05.2017
 - 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung im Hungen Anzeiger 10.05.2017
 - im Internet (www.hungen.de) 10.05.2017
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 22.05. bis 28.06.2017
 - 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 16.11.2017

- B. Ausfertigung/ Inkrafttreten
 - Der Bebauungsplan „Kleinrotfeld/ Herrenacker“, in der Kernstadt Hungen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wurde hiermit ausgefertigt.
 - Hungen, den 21.01.2019 Siegel
 - Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Hungen entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
 - ortsübliche Bekanntmachung im Hungen Anzeiger 23.01.2019
 - im Internet (www.hungen.de) 23.01.2019
 - Hungen, den 25.01.2019 Siegel

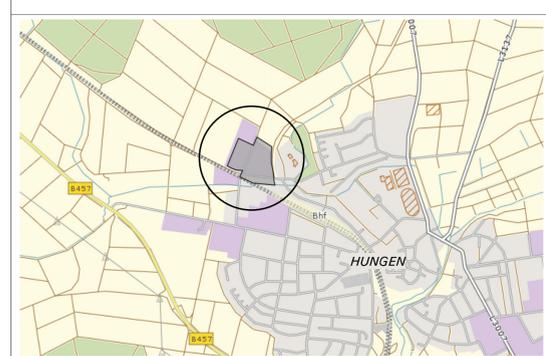
gez. Wengorsch Bürgermeister

gez. Wengorsch Bürgermeister

gez. Wengorsch Bürgermeister

Stadt Hungen, Kernstadt

Bebauungsplan "Kleinrotfeld/ Herrenacker"



Übersichtskarte: Geoportall Hessen (Ohne Maßstab)

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

| SATZUNG | Format (in cm) | 90 x 70 | Maßstab | 1 : 1.000 |
|---|----------------|---------|----------------------|-----------|
| Art der Änderung | Datum | | Bearbeiter/Zeichen | |
| Vorentwurfskonzept | 05.09.2016 | | M.Rück / P. Adelhelm | |
| | 24.10.2016 | | | |
| Verkleinerung Fl. Gemeinbedarf | 07.03.2017 | | M.Rück / P. Adelhelm | |
| Erg. Lärmkontingente u. Kompensation | | | | |
| Entwurfssatzung | 28.03.2017 | | M.Rück / P. Adelhelm | |
| Erg. Hinweis Flurbereinigung/Fests. 2.1.3 | | | | |
| Satzungssatzung | 22.07.2017 | | M.Rück / P. Adelhelm | |

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114, 35440 Linden-Lengestern
Tel.: 06403 9503 - 21 Fax: 06403 9503 - 30 e-mail: mnueck@seifertplan.de