PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Hungen, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Kleinrotfeld / Herrenacker“ – 1. Änderung und Erweiterung“

Vorentwurf

Planstand: 06.11.2026

Projektnummer: 26-3168

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

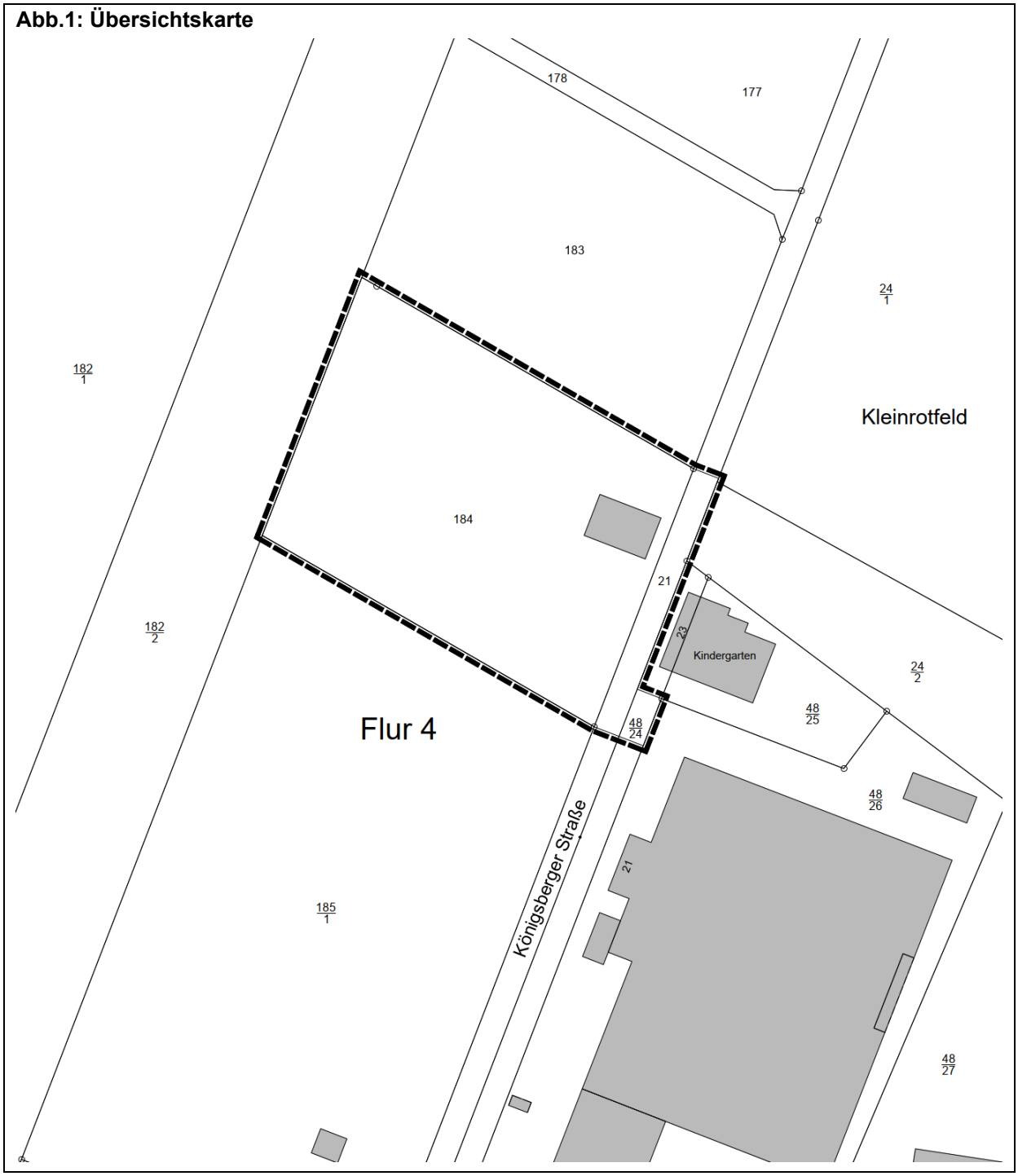
Inhalt

1 Vorbemerkungen 5
1.1 Planerfordernis und -ziel 5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
1.3 Regionalplanung 7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung 8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung 9
1.6 Verfahrensart und -stand 9
2 Städtebauliche Konzeption 10
3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung 12
4 Inhalt und Festsetzungen 12
4.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 14
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen 15
5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 15
5.1 Dachgestaltung 16
5.2 Gestaltung der Einfriedungen 16
5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 16
6 Wasserrechtliche Festsetzungen 16
7 Berücksichtigung umweltschützender Belange 17
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 17
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung 18
7.3 Artenschutzrechtliche Belange 18
8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 19
8.1 Hochwasserschutz 19
8.1.1 Überschwemmungsgebiet 19
8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten 19
8.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG) 19
8.2 Wasserversorgung 19
8.2.1 Bedarfsermittlung 19
8.2.2 Wassersparnachweis 19
8.2.3 Deckungsnachweis 19
8.2.4 Technische Anlagen 19
8.3 Grundwasserschutz 20
8.3.1 Schutz des Grundwassers 20
8.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet 20

8.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung 20
8.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser 20
8.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden 21
8.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes 21
8.3.7 Bemessungsgrundwasserstände 21
8.3.8 Bauwerke im Grundwasser 22
8.3.9 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser 22
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer 22
8.4.1 Gewässerrandstreifen: 22
8.4.2 Gewässerentwicklungsflächen 22
8.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben 22
8.4.4 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen 22
8.4.5 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer 22
8.5 Abwasserbeseitigung 22
8.5.1 Gesicherte Erschließung 22
8.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung 22
8.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen 23
8.5.4 Reduzierung der Abwassermenge 23
8.5.5 Versickerung des Niederschlagswassers 23
8.5.6 Entwässerung im Trennsystem 23
8.5.7 Kosten und Zeitplan 23
8.6 Abflussregelung 23
8.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer 23
8.6.2 Hochwasserschutz 23
8.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen 23
8.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen 23
8.6.5 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten 24
8.6.6 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen 24
8.6.7 Starkregen 24
8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft 25
9 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 25
10 Kampfmittel 26
11 Immissionsschutz 26
12 Denkmalschutz 27
13 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung, Bauausführung, etc.) 27
14 Sonstige Infrastruktur 28
15 Flächenbilanz 28

16 Anlagen und Gutachten 28

Abb.1: Übersichtskarte



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat am 04.02.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleinrotfeld / Herrenacker“ – 1. Änderung und Erweiterung in der Kernstadt beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung und Sicherung eines Gewerbestandortes, sodass die ansässige Bau- und Kunstschlosserei den Standort vollständig nutzen kann. Durch den Bebauungsplan kann eine räumliche Erweiterung und langfristige Sicherung des Unternehmens an diesem Standort erfolgen. Ursprünglich war das Gebiet Teil einer Baumschule und damit bauplanungsrechtlich privilegiert und anthropogen überformt. Die Fläche schließt sich an die Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleinrotfeld / Herrenacker“ an und stellt daher eine Abrundung des nordwestlichen Siedlungskörper dar.

Der jetzige Besitzer der Fläche, der das Grundstück vor einiger Zeit erworben hat, hat das vorhandene Gebäude in der Nutzung geändert und die Nutzung einer Schlosserei etabliert. Die bauplanungsrechtliche Privilegierung ist durch den Eigentümerwechsel und die Nutzungsänderung erloschen. Für die geplante Errichtung einer weiteren Halle im westlichen Grundstücksbereich und die beabsichtigte Nutzung Teile des Grundstücks als Lagerfläche zu nutzen und weitere Anbauten an den Bestand vorzusehen, erfordert jetzt die bauplanungsrechtliche Absicherung über einen qualifizierten Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Umweltprüfung.

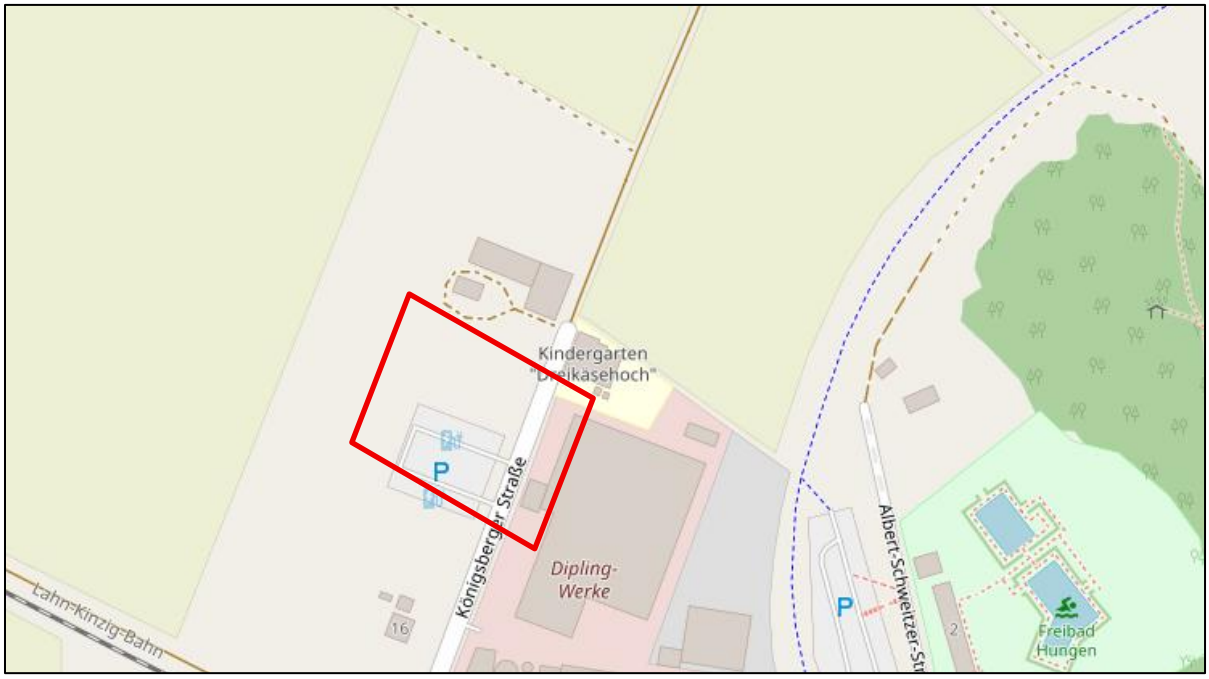
Die Fläche ist bereits durch das vorhandene Gebäude und die bestehenden Versieglungen und Nutzungen vorbelastet, so dass hier von einer Revitalisierung einer bisherigen Sondergebietsnutzung gesprochen werden kann. Somit stellt der Bebauungsplan keine grundlegende Neuausweisung von Siedlungsflächen im Außenbereich dar, zumal dieser Bereich auch in der übergeordneten Planung (Regionalplan) als künftige Siedlungsfläche dargestellt ist.

Im Vorfeld der Planung wurde der Verkehrsablauf im Bereich der *Königsberger Straße* vor und nach Inbetriebnahme der dort geplanten Anlagen auch in Hinblick der bestehenden Kindertagesstätte „Dreikäsehoch“ durch ein Kurzgutachten bewertet. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets auf dem Gelände der Bau- und Kunstschlosserei Rahn an der *Königsberger Straße* den Verkehrsablauf auf der *Königsberger Straße* nicht beinträchtigen wird. Durch die aufgezeigten Maßnahmen im Kurzgutachten bleibt die Sicherheit der Fußgänger sowie der Kinder der Kindertagesstätte „Dreikäsehoch“ gewährleistet. Weitere Hinweise hierzu siehe Kapitel 3.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,6ha und befindet sich nordwestlich am Ortsrand von Hungen.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2026), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt der Stadt Hungen und liegt nord-westlich des Ortskerns nördlich der Bahnstrecke (Lahn-Kinzig-Bahn) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hungen Flurstück: Flur 4, das Flurstück 184. Hinzu kommen die Verkehrsflächen mit den Flurstücken 21tlw. und 48/24tlw.

Die Topografie des Plangebiets lässt sich als relativ eben beschreiben.

Abb.3: Luftbild (Geltungsbereich rot umrandet)



Luftbild: Natureg-Viewer, Abruf 06.11.2026, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Landwirtschaftliche Flächen (ehem. Lagerflächen des Landschaftsbaubetrieb.

Westen: Landwirtschaftliche Flächen

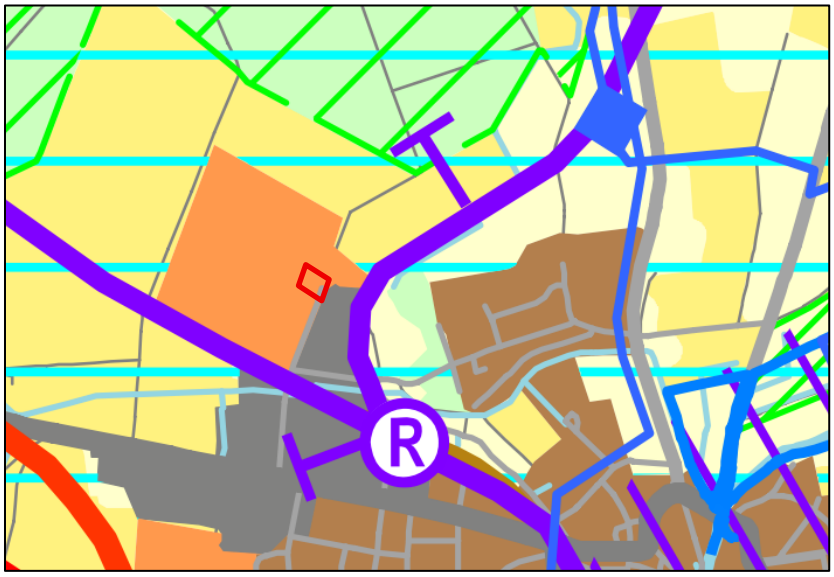
Süden: Parkplatz und Grünflächen

Osten: Kindertagesstätte und Gewerbe Flächen

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) überlagert von Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dar. In den Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) können Gewerbeflächen für die Eigenentwicklung ausgewiesen werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von rd. 0,6ha ist die Fläche nicht raumbedeutsam.

Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

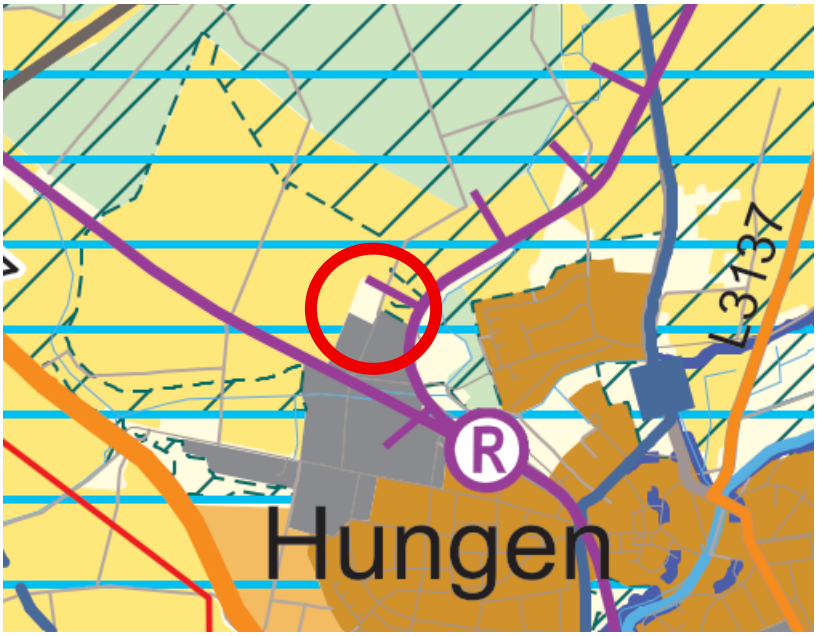


Genordet, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierbei wird ebenso auf die Bestandsbebauung und den Hinweis verwiesen, dass mit der Sicherung und Schaffung von Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb im Gewerbegebiet keine zusätzliche negative Beeinflussung des Grundwasserschutzes zu befürchten ist.

Die Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wurde im September 2026 durch die Regionalversammlung beschlossen. An der Darstellung haben sich für das Plangebiet gegenüber dem Regionalplan 2010 keine Änderungen ergeben.

Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2025 (Feststellungsexemplar 09/2026)

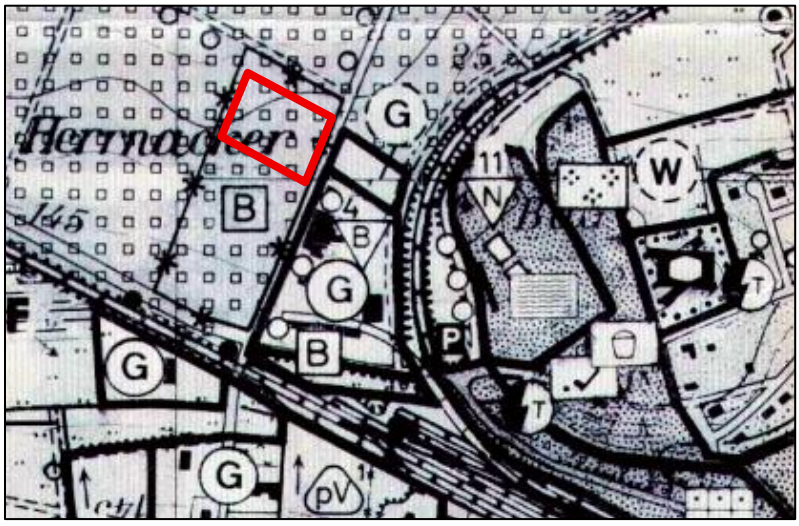


Aufgrund der Darstellungen ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Hungen von 1991 stellt das Plangebiet als Baumschule dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan unterstreicht das Bestreben der Stadt, dass im Bereich des Plangebietes künftig weiterhin Gewerbe angesiedelt werden soll, zumal das bereits südlich angrenzende Baumschulengelände bei der Ausweisung des Gewerbegebietes in Gewerbliche Bauflächen umgewandelt wurde. Teilflächen werden als großer Parkplatz genutzt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplans. Der FNP wird gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Hungen

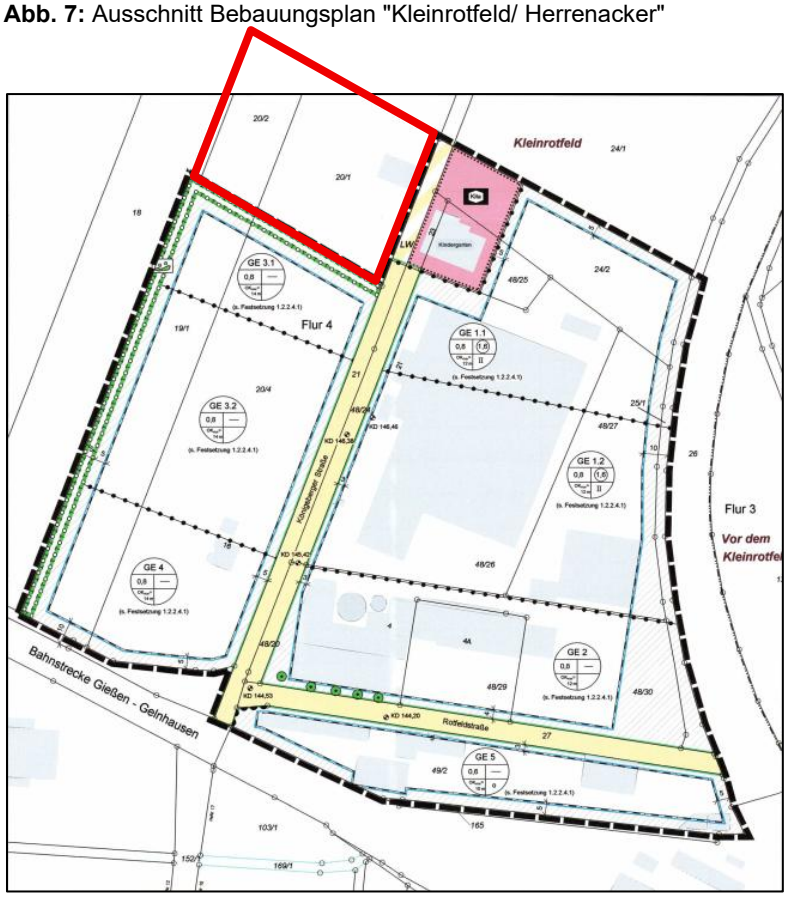


Genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt südlich und östlich des Geltungsbereichs an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleinrotfeld/Herrenacker“ an. Dieser plant zum größten Teil Gewerbegebiete, mit Ausnahme eines kleinen Teils im Nordosten, der als Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kindertagesstätte, ausgewiesen ist.

Abb. 7: Ausschnitt Bebauungsplan "Kleinrotfeld/ Herrenacker"



Genordet, ohne Maßstab

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	04.02.2026 Bekanntmachung: 06.11.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	12.11.2026 – 18.12.2026 Bekanntmachung: 06.11.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 09.11.2026 Frist 18.12.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	Bekanntmachung:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Hungener Anzeiger (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Hungen).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und FNP-Änderung aufgestellt und durchgeführt.

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

- die Begründung Bebauungsplan (§ 2a BauGB)
- der Umweltbericht (§ 2a BauGB).
- FNP-Änderung mit Begründung

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung und Sicherung eines Gewerbestandortes, sodass die ansässige Bau- und Kunstschlosserei den Standort vollständig nutzen kann. Die bisherige Nutzung des Standortes durch einen Landschaftsgartenbaubetrieb wurde übernommen und soll nun durch weitere Gebäude und Lagerplätze besser ausgenutzt werden. Der Betrieb beschäftigt aktuell 3 Mitarbeiter, künftig soll der Betrieb weitere 2 Personen beschäftigen. Die Fläche wird überwiegend zur Lagerung von Materialien und Arbeitsgeräten / Fahrzeugen genutzt, da der überwiegende Teil der Tätigkeiten auf Baustellen erfolgt. Arbeitsbeginn bei der Kunst- und Bauschlosserei ist um 06:45 Uhr, die Abfahrt zu den Baustellen erfolgt nach dem Beladen der Fahrzeuge in der Regel gegen 07:20 Uhr. Das Arbeitsende liegt üblicherweise zwischen 16:30 Uhr und 17:00 Uhr. Reparaturen werden auch auf dem Betriebsgelände in den bestehenden und in der geplanten Halle durchgeführt. Die neu geplante Betriebshalle dient in erster Linie zur Unterbringung der Materialien und Betriebsfahrzeuge.

Durch den Bebauungsplan kann eine räumliche Erweiterung und langfristige Sicherung des Unternehmens an diesem Standort erfolgen. Ursprünglich war das Gebiet Teil einer Baumschule und damit bauplanungsrechtlich privilegiert und anthropogen überformt. Die Fläche schließt sich an die Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleinrotfeld / Herrenacker“ an und stellt eine Abrundung des nordwestlichen Siedlungskörper dar.

Die Fläche ist bereits erschlossen und durch das vorhandene Gebäude und die bestehenden Versieglungen und Nutzungen vorbelastet, so dass hier von einer Revitalisierung einer bisherigen Sondergebietsnutzung gesprochen werden kann. Somit stellt der Bebauungsplan keine grundlegende Neuausweisung von Siedlungsflächen im Außenbereich dar, zumal dieser Bereich auch in der übergeordneten Planung (Regionalplan) als künftige Siedlungsfläche dargestellt ist.

Die Erschließung der Fläche über die *Königsberger Straße* und die derzeitige Hofeinfahrt werden übernommen und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einfahrt zu dem Grundstück liegt gegenüber dem Eingang des Kindergartens, bei dem bereits entsprechende Vorkehrungen gegen das direkte Betreten der Straße bzw. des landwirtschaftlichen Weges vorgesehen sind (Zaun und Eingangspforte). Aufgrund dieser Situation wurde im Vorfeld der Planung der Verkehrsablauf im Bereich der *Königsberger Straße*

vor und nach Inbetriebnahme der im Gewerbegebiet geplanten Anlagen auch in Hinblick der bestehenden Kindertagesstätte „Dreikäsehoch“ durch ein Kurzgutachten bewertet. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets auf dem Gelände der Bau- und Kunstschlosserei Rahn an der *Königsberger Straße* den Verkehrsablauf auf der *Königsberger Straße* nicht beinträchtigen wird. Aus diesem Grund wurde auch keine weitere Zufahrt zu der Gewerbefläche über den Bebauungsplan vorgesehen. Vor allem durch die zeitliche Entzerrung der Abfahrt der Mitarbeiter aus dem Gewerbegebiet sowie der Öffnungszeiten des Kindergartens ergeben sich keine unmittelbaren städtebaulichen Konflikte. Durch die aufgezeigten Maßnahmen im Kurzgutachten bleibt die Sicherheit der Fußgänger sowie der Kinder der Kindertagesstätte „Dreikäsehoch“ gewährleistet. Weitere Hinweise hierzu siehe Kapitel 3.

Für die Gewerbefläche wird ein einheitliches Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Durch eine eingeschossige Bebauung im Gewerbegebiet 1, dem Versiegelungsgrad, der unter dem Orientierungswert des § 17 Baunutzungsverordnung liegt, und der Höhenentwicklung wird neben der Zahl der Vollgeschosse die Oberkante der Gebäude mit 6 Metern festgelegt. Der nordwestliche Bereich (GE2), in dem ein kleineres Bürogebäude vorgesehen ist, werden 2 Vollgeschosse festgesetzt und die Oberkante mit 8 Metern festgelegt. Im südwestlichen Bereich (GE3) soll die Betriebshalle gebaut werden, die auch nur ein Vollgeschoss aufweisen wird, allerdings aufgrund der Aufbauten in der Halle eine Oberkante von 10 Metern benötigt. Somit wird im Hinblick auf das südöstlich angrenzende Gewerbegebiet eine verträgliche Höhenentwicklung vorbereitet. Als weiteres Argument für die Festsetzungen wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden herangezogen, sodass in der Summe durch die Festsetzungen der nordwestliche Ortsrand dieses Gebietes städtebaulich verträglich und begründbar abgerundet werden kann.

Aufgrund der Lage des Gebietes weiden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 8 BauNVO für das Gewerbegebiet einzelnen Nutzungen ausgeschlossen:

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Die beschriebenen unzulässigen Nutzungen sind jeweils mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in Verbindung zu setzen, die aufgrund der bestehenden Erschließung des Gebietes und der Lage am Kindergarten nicht verträglich sind.

Anlagen für soziale Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind hingegen ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet auch, dass der Einzelhandel unzulässig ist. Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200m² Verkaufs- und Aufstellungsfläche haben.

Um das bestehende Plangebiet landschaftsgerecht einzugrünen, wird sowohl die vorhandene Eingrünung (Gehölze und Bäume) durch weitere Anpflanzungen ergänzt, sodass der Übergang des Plangebietes in den Außenbereich landschaftsgerecht eingebunden und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert wird. Weitere grünordnerische Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung, vor allem der Freiflächengestaltung.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die *Königsberger Str*aße und über die bestehende Zufahrt zum Gewerbegebiet und ist gesichert. Der Bebauungsplan sieht gegenüber dem Bestand die zusätzliche Einrichtung eines weiteren Baufensters vor, das Verkehrsaufkommen wird sich aber dadurch nicht ändern. Zum jetzigen Planungszeitpunkt sollen die Fläche durch die bereits dort anwesende Firma genutzt werden, das bedeutet, das Verkehrsaufkommen bleibt zunächst gleich.

Wie bereits weiter oben aufgeführt, hat der Vorhabenträger im Vorfeld der Planung eine Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Gewerbegebietes bei einem Gutachter in Auftrag gegeben. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen verkehrlichen Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen führt. In dem Gutachten sind Maßnahmen aufgeführt, die über den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, die aber im Zuge der Umsetzung der Planung Beachtung finden können. Die Stellungnahme ist daher Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan und als Anlage beigefügt.

Das Gebiet befindet sich fußläufig in ca. 700m Entfernung zum Bahnhof Hungen, dort fährt die RB46 zwischen Gelnhausen und Gießen, sowie die Buslinien 363, 375, GI-60, Gi-61, Vb-96 welche das Gebiet in die umliegende Region anbinden.

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen, (sind durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen)
- Anlagen für sportliche Zwecke, (sind durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand sollte die Einrichtung einer Wohnung für eine Bauaufsichts- und Bereitschaftsperson möglich sein.

Weiter wird festgesetzt:

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig. Diese Nutzungen sind mit einer erhöhten Verkehrsfrequenz verbunden, die sich aufgrund der bestehenden Örtlichkeiten und der gegebenen Erschließung städtebaulich nicht vereinbaren. Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll verhindert werden, dass es im Außenbereich zu einer Verfestigung einer sogenannten Splittersiedlung kommt. Die Nutzung der Fläche für einen nicht intensiven Gewerbebetrieb am Rande des Gebietes ist städtebaulich baulich begründbar.

Der Ausschluss von Verkaufsflächen von nicht selbst produzierten Gütern dient der Vermeidung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet. Lediglich dem Betriebsgebäude deutlich untergeordnete Verkaufsstellen dürfen Waren zur Selbstvermarktung anbieten. Diese Festsetzung wurde aufgrund der Vorgaben des Regionalplanes aktualisiert und lautet nun:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ = 0,7 für das Gewerbegebiet Nr. 1 und 3 und von 0,6 für das Gewerbegebiet 2 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen liegt jeweils unter dem Höchstwert des § 17 Baunutzungsverordnung und ist der Lage zum Ortsrand geschuldet (Eingriffsminimierung bezüglich des Versiegelungsgrades).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Für das Gewerbegebiet 1 und 3 wird eine GFZ von 0,7 und für das Gewerbegebiet 2 eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich hierbei aus der Multiplikation der Grundflächenzahl mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll eine am Ortsrand nicht angepasste Kubatur vorbeugen, so dass sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet 1 und 3 auf ein Maß von Z = I und im Gewerbegebiet 2 Z = II Vollgeschoß fest. Diese Werte orientieren sich an der Bestandsbebauung. Somit soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung weiterhin in das Orts- und Landschaftsbild einfügt (in Kombination mit den vorzunehmenden Anpflanzungen) und es nicht zusätzlich zu Beeinträchtigungen kommt. Aus diesem Grund sind auch ergänzende Höhenfestsetzungen mit aufgenommen worden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Plangebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage in der freien Landschaft verträglich dimensioniert ist.

Die maximale zulässige Höhe der Gebäudeoberkante bei Gebäuden im GE1 beträgt OKGeb = 6,0 m, im GE2 beträgt die Oberkante 8,0m und im GE3 beträgt OKGeb = 10,0 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Die vorgesehenen Obergrenzen orientieren sich zum einen am Bestand, zum anderen an der Planung eines kleinen Bürogebäudes sowie der Betriebshalle, die eine gewisse Höhe aufgrund der Innenaufbauten aufweisen muss.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen, über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude im Gebiet, sowie dachgebundene Photovoltaikanlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der

überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, wodurch eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden soll.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit können die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei der Neuinstallation für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Diese Festsetzung dient dem Immissionsschutz (Lichtsmog) und dem Artenschutz.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

Die oben aufgeführten textlichen Festsetzungen dienen zum einen der Eingriffsminimierung in den Boden- und Grundwasserhaushalt sowie dem konkreten Arten- und Naturschutz.

Aber auch der vorhandene Gehölzbestand ist zu erfassen und durch ergänzende Anpflanzungen zu vervollständigen. Zur Eingrünung der westlichen Grundstücksgrenze sind Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern im Bereich der 2m breiten Anpflanzungsfläche vorzunehmen. Im Bereich künftiger Stellplätze gilt es je 4 Stellplätze einen entsprechenden Laubbaum zu pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Diese Festsetzungen dienen neben der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild vor allem dem Klima-, Arten- und Naturschutz.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung

des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung

Zur Dacheindeckung sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen nicht zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

5.2 Gestaltung der Einfriedungen

Nur Empfehlungen, keine Festsetzungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Zäune und feste Grundstücksumrandungen sind so zu gestalten, dass zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante im Mittel 10cm Bodenfreiheit verbleibt. Diese Empfehlung wird zugunsten der Durchlässigkeit für Kleintiere getroffen und ist durch die Lage am Außenbereich begründet. Einfriedungen sollten aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz bestehen. Sichtschutzzäune (z.B. Flechtschutzzäune) sollten nur zur Straßenseite verwendet werden. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Aus diesem Grund sollten Mauer- und Betonsockel lediglich zu den Straßen verwendet werden. Zu den sonstigen Nutzungen sind Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente zulässig. Diese Empfehlung wird ebenfalls zugunsten der Durchlässigkeit für Kleintiere und für den Kaltluftabfluss getroffen.

5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO incl. der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO)) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 10% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bestand kann angerechnet werden. Artenliste siehe unter Hinweise zu 4.1. der Festsetzungen auf der Plankarte.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch diese Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Ein- und Begrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

6 Wasserrechtliche Festsetzungen

In den textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG eine Satzung integriert, die die wasserrechtlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes beziehungsweise des Wasserhaushaltsgesetzes berücksichtigt, um den Eingriff in das Grundwasser zu minimieren.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG gilt für die Verwendung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Retentionszisterne, Brauchwassernutzung, Versickerungsteich), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Im nördlichen Plangebiet hinter den Gebäuden bestehen bereits

Versickerungsteiche und Anlagen, die auch durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen genutzt werden sollen.

Auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB und ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen (Erlaubnis, Ausnahmeregelung) wird ergänzend hingewiesen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenen Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)

6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs. 4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden bereits durchgeführt und werden wird mit öffentlich ausgelegt und sind somit Bestandteil der Begründung.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Flächen für den Erhalt von Gehölzen sowie für künftige Anpflanzungen fest. Konkrete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan vorerst nicht ausgewiesen. Zum Entwurf erfolgt anhand der bestehenden Baugenehmigungen eine abschließende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie eine Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche beziehungsweise der Zuordnung von Ökopunktemaßnahmen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Allerdings steht im westlichen Teil des Plangebietes eine Plattform mit einem Storchennest, die auch seit einigen Jahren angenommen und immer zu erfolgreichen Bruten (trotz gewerblicher Nutzung) geführt hat. U.a. auch auf der Ostseite des bestehenden Gebäudes sind zahlreiche Nistkästen für Vogelarten und Fledermäuse angebracht, die auch von den einzelnen Arten angenommen werden. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Hier erfolgt eine Potentialabschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

8.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

8.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Wasserversorgung

8.2.1 Bedarfsermittlung

Der über den Bestand hinaus erforderliche Bedarf ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend absehbar. Der Bedarf wird sich aber auf das neue Wohn- und Geschäftshaus beziehen und den derzeitigen Bedarf jedoch nicht gravierend übersteigen.

8.2.2 Wassersparnachweis

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG Verwendung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Retentionszisterne, Brauchwassernutzung, Versickerungsteich), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Festsetzung kann der Verbrauch von Trinkwasser deutlich reduziert werden.

8.2.3 Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet ist aufgrund des Bestandes sichergestellt. Derzeit wird die Löschwasserversorgung noch überprüft. Es wird aufgrund des südöstlich angrenzenden Bestandes und einer vorhandenen Zisterne jedoch davon ausgegangen, dass der Deckungsnachweis erfolgen kann.

8.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der

nachfolgenden Erschließungsplanung. Es wird aufgrund des Bestandes jedoch davon ausgegangen, dass die technischen Anlagen ausreichend dimensioniert sind.

8.3 Grundwasserschutz

8.3.1 Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.4.1 wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Auf diese Weise soll eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht werden. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen, Zu- und Umfahrten für LKW, Feuerwehrzufahrten etc.). Diese Festsetzung gilt nicht für den Bestand, der vor dem Satzungsbeschluss genehmigt wurde. Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

8.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wasserwerk Inheiden, welches jedoch durch eine Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Gewerbebetrieb im Plangebiet nicht zusätzlich negativ beeinflusst wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk), das mit Verordnung vom 19.02.1929 (StAnz. 45/92, S. 2836) festgesetzt wurde, Verbote sind zu beachten.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren und bei der Bauausführung sind die aufgeführten Hinweise und Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

8.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen sowie Terrassen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich [1] :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

8.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Die Fläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB.

8.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

[1] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

8.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Vor Gründung des geplanten Gebäudes wird den Bauherrn empfohlen, ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

8.3.9 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Die Fläche im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes ist im Bestand versiegelt oder mit Schotter befestigt. Im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes im GE3 gelten die Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und die Vorgaben des Hess. Wassergesetzes.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

8.4.1 Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

8.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

8.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im nördlichen Bereich hinter dem Bestandsgebäude befindet sich ein kleiner Teich bzw. eine Versickerungsmulde für Niederschlagswasser (von den Dachflächen).

8.4.4 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden keine Gewässer im Sinne des Wassergesetzes innerhalb des Geltungsbereiches.

8.4.5 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.5 Abwasserbeseitigung

8.5.1 Gesicherte Erschließung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird die Entwässerung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes geprüft und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Konzept vorgelegt (Verweis auf § 66 HBO).

8.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist bereits Bestand. Im Zuge der Entwässerungsplanung für den Neubau müssen die Anforderungen an die bestehende Abwasserbeseitigung erfüllt werden.

8.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Zuge der Entwässerungsplanung für den Neubau muss die Leistungsfähigkeit und die Anforderungen an die bestehende Abwasseranlage gegenüber der Stadt bzw. den zuständige Behörden nachgewiesen werden.

8.5.4 Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zur einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

8.5.5 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

8.5.6 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Gebietes ist bereits Bestand.

8.5.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

8.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Das überschüssige Niederschlagswasser wird derzeit nicht in eine Grabenstruktur geleitet.

8.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

8.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

8.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen im Plangebiet kann eingeschränkt erfolgen. Hier erfolgt im Zuge der Freiflächenplanung zum Bauantrag eine Überprüfung, ob Flächen einer Entsiegelung zugeführt werden können.

8.6.5 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

8.6.6 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

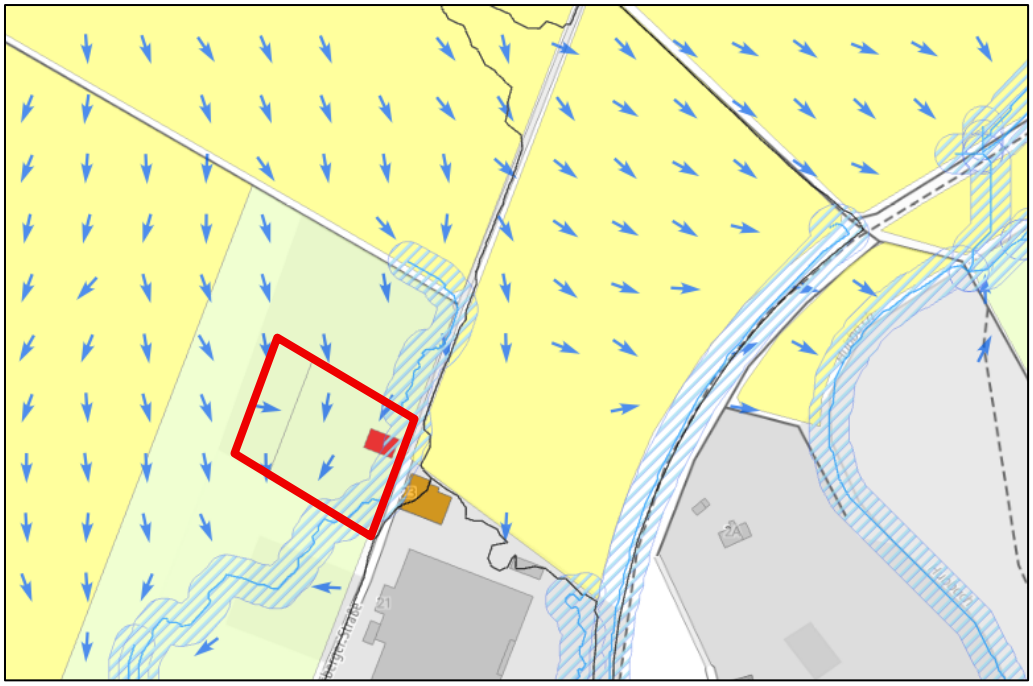
Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann in Teilbereichen im Plangebiet erfolgen. Hier erfolgt im Zuge der Freiflächenplanung zum Bauantrag eine Überprüfung, ob Flächen einer Entsiegelung zugeführt werden können.

8.6.7 Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *hoch* angegeben. Der Vulnerabilitäts[2]-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben.

Die bestehenden Gebäude im Osten des Plangebietes liegen innerhalb des Gefährdungsbereichs und der gesamte östliche Teil ist durch Fließpfade betroffen, so dass im Zuge der Grundstücksfreiflächenplanung und der Entwässerungsplanung entsprechende Vorsorgemaßnahmen vorzusehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan hat zahlreiche Festsetzungen mit aufgenommen, um der Gefährdung von Starkregenereignissen und das Überflutungsrisiko zu minimieren bzw. dem entgegenzutreten. Es werden zahlreiche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Anpflanzungsflächen, Zisternen und Brauchwassernutzung, Ausschluss und Minimierung von Versiegelungen im Plangebiet festgesetzt. Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept und den Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 8: Ausschnitt Fließpfadkarte des Starkregenviewers



Quelle: Starkregenviewer Hessen (www.umweltdaten.hessen.de; 06/2026), bearbeitet

[2] Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

Der Fließpfad verläuft parallel zur Straße / Lw. Weg und dann in Richtung Südwesten, so dass hier im Grundstücksbereich keine baulichen Anlagen errichtet werden sollten, die im Falle eines Starkregenereignisses den Fließpfad beeinträchtigen könnten.

8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Gewerbegebiet) und Verfahrens (qualifizierter Bebauungsplan).

9 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt und dem Grundstücksbesitzer sind keine Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

10 Kampfmittel

Es liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Informationen vor.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Sicherung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Gewerbebetrieb im Plangebiet und der damit verbundenen Sachlage, dass das Gewerbegebiet als solches ohnehin bereits besteht, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich weiterhin entsprochen werden.

12 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung, Bauausführung, etc.)

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Inheiden der OVAG (StAnz.: 46/1995 S.3594). Die Ge- und Verbote sind zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk), das mit Verordnung vom 19.02.1929 (StAnz. 45/92, S. 2836) festgesetzt wurde, Verbote sind zu beachten. Die Ge- und Verbote sind zu beachten.

Bergwerksfelder (Übernahme aus dem angrenzenden Plan)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen unter anderem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in einem Schacht durchgeführten 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.

Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) sei hingewiesen.

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Artenschutz

Zäune und feste Grundstücksumrandungen sind so zu gestalten, dass zwischen der Gelände-oberfläche und der Zaununterkante im Mittel 10cm Bodenfreiheit verbleibt.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvor-kommen zu kontrollieren.

Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf das Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:5 auszugleichen.

14 Sonstige Infrastruktur

Informationen zur sonstigen Infrastruktur werden zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

15 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**6.020 m²**
Fläche des Gewerbegebietes	5.558 m²
Straßenverkehrsflächen	337 m²
Landwirtschaftlicher Weg	125 m²
(Gewerbegebietseingrünung: Gehölzanpflanzung und Gehölzerhalt)	829 m²)

16 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 11/2026
- Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung, August 2026, Prof. N. Fischer-Schlemm

Planstand: 06.11.202626

Projektnummer: 26-3168

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de