PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Hungen, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Kleinrotfeld / Herrenacker“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 03.06.2026

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – Art der baulichen Nutzung:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 8 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

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. 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 ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Im Gewerbegebiet ist der Einzelhandel unzulässig. Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200m² Verkaufs- und Aufstellungsfläche haben.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – Maß der baulichen Nutzung:

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Die max. zulässige Oberkante der Gebäude beträgt im GE 1 = 6,00 m, im GE 2 = 8,00 m und im GE 3 = 10,00 m, jeweils über der Oberkante Erdgeschosses Rohfußboden (OK EG RFB).

1.2.2 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.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

1.3.1 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.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

1.4.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: 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.

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

1.4.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

1.4.4 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).

1.4.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Entwicklungsziel:

Maßnahmen:

Werden zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.5.1 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern im Bereich der 2m breiten Anpflanzungsfläche zur Eingrünung der westlichen Grundstücksgrenze.

1.5.2 Im Bereich künftiger Stellplätze gilt es je 4 Stellplätze einen entsprechenden Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl siehe unter 4.1.

1.5.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gebäudegestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 100 % 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.

2.3.2 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.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1.1 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.

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

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

4.1 Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche

Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche

Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Trinkwasserschutzgebiet

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.3 Bergwerksfelder

4.3.1 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.

4.4 Stellplätze

4.4.1 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.

4.5 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

4.5.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen.

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.6 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.

4.7 Artenschutz

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

4.7.2 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 Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.7.3 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.