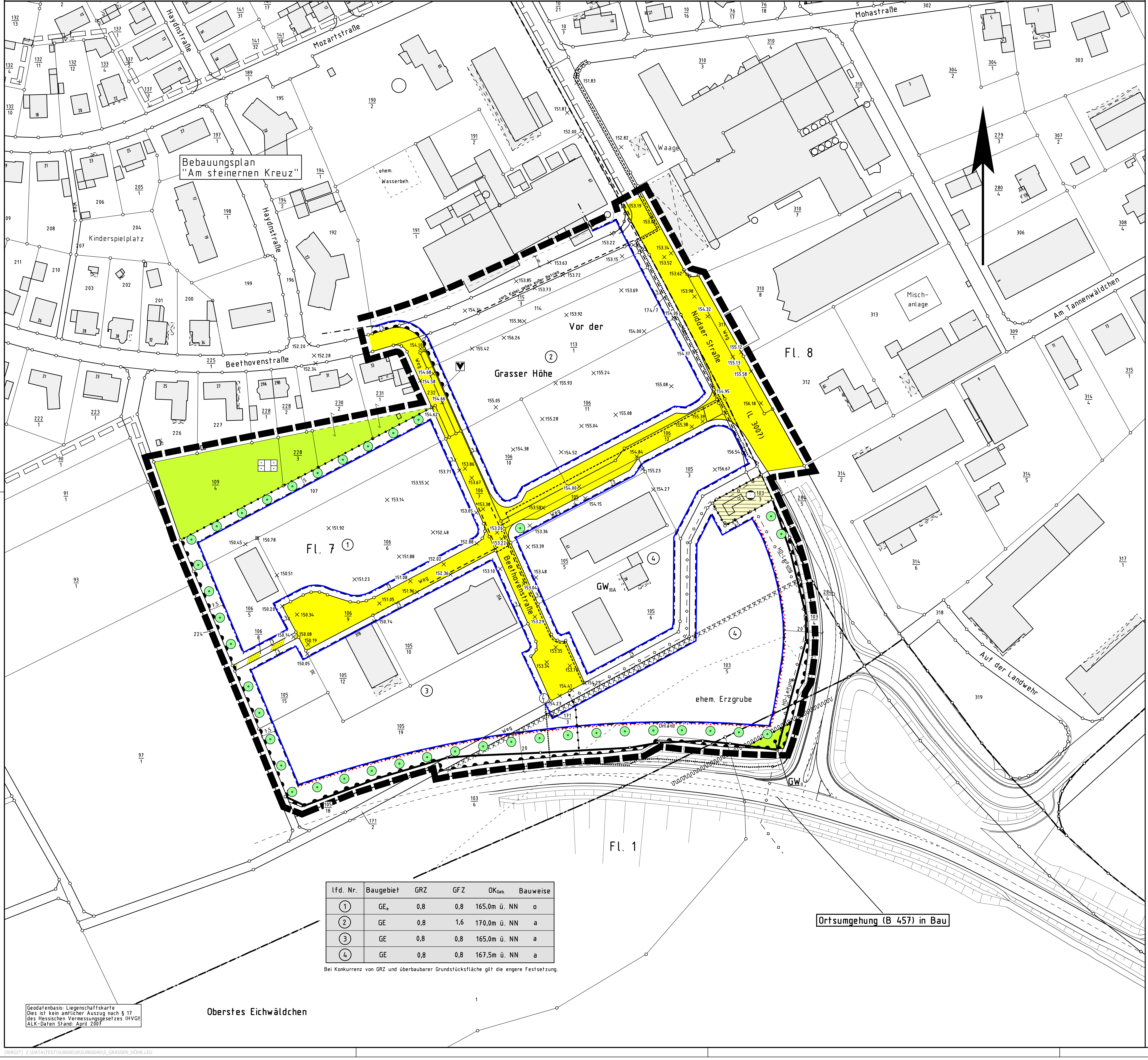
Stadt Hungen, Kernstadt

Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Vor der Grasser Höhe"

1. Änderung und Erweiterung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	$OK_{Geb.}$	Bauweise
①	GE_e	0,8	0,8	165,0m ü. NN	o
②	GE	0,8	1,6	170,0m ü. NN	a
③	GE	0,8	0,8	165,0m ü. NN	a
④	GE	0,8	0,8	167,5m ü. NN	a

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17
des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVG)!
ALK-Daten Stand: April 2007

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 7	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	141/1	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	GE_e	Eingeschränktes Gewerbegebiet; vgl. 2.1
1.2.1.2	GE	Gewerbegebiet; vgl. 2.2
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ	Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3	$OK_{Geb.}$	Oberkante Gebäude, gemessen in m über NN
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o	offene Bauweise
1.2.3.2	a	abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50 m sein darf
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1	🟨	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1		Rad-/Fußweg
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.4.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung
1.2.5.1		Zweckbestimmung Gas (vorhanden)
1.2.5.2		Zweckbestimmung Trafostation (geplant). Gem. § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO: Die Trafostation wird mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet.
1.2.5.3	HD-LEITUNG	HD-Gasleitung (vorhanden, nicht eingemessen)
1.2.5.4		Anodenfeld der Oberhessen-Gas (vorhanden, nicht eingemessen)
1.2.5.5		0,4kV Kabel der OVAG (vorhanden, nicht eingemessen)
1.2.5.6		0,4kV Kabel der OVAG (geplant)
1.2.5.7		20kV Kabel der OVAG (geplant)
1.2.6		Grünflächen
1.2.6.1	🟩	private Grünfläche (ohne Zweckbestimmung)
1.2.6.2	🟩	private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland
1.2.6.3	🟩	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.7		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.7.1	$GW_{II/IIIA}$	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
1.2.8		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.8.1	●	Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.5.1
1.2.9		Sonstige Planzeichen
1.2.9.1		Einwirkungsbereich des Bergbaus der ehemahligen Eisen- und Manganerzgrube "Vereinigter Wilhelm", es gilt 2.5.3.
1.2.9.2		Baufreihaltezone
1.2.9.3		Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
1.2.9.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet:

2.1.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.1.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.

2.1.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.4 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.1.5 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Gewerbegebiet:

2.2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.

2.2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.2.4 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB:

2.3.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.4.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, StU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.5.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina agg. - Hundsrose
Sorbus aucuparia – Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 – 8 Exemplaren.

2.5.3 Gem. § 9(2)2 BauGB: Die Flächen 1.2.9.1 dürfen erst dann bebaut werden, wenn zuvor die aus dem vormaligen Bergbau resultierenden Hohlräume aufgesucht, verfüllt und bis zur Erlangung eines tragfähigen Baugrundes verdichtet worden sind. Die Maßnahmen sind im Detail mit der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen abzustimmen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO gilt für Einfriedungen:

3.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen

3.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Ausgenommen sind Gebäude, in denen Lebensmittel hergestellt, weiterverarbeitet oder gelagert werden. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.

3.3.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 150 qm, ein Strauch 10 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna/	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträuchern			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa vulgaris	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana/		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahme

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.

4.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone II und IIIA für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der OVAG. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.3 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie (07.11.2006): Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

5 Hinweis

5.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, über deren genaue Lage sich die Bauherrschaft jeweils rechzeitig bei der Deutschen Telekom AG informieren möge.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.____ im Hungener Anzeiger.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am __.__.____ vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 06.10.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 10.11.2006.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom 12.03.2007 bis 20.04.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2007 bis 20.04.2007 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Siegel der Stadt

Hungen, den __.__.____

Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs.3 BauGB:

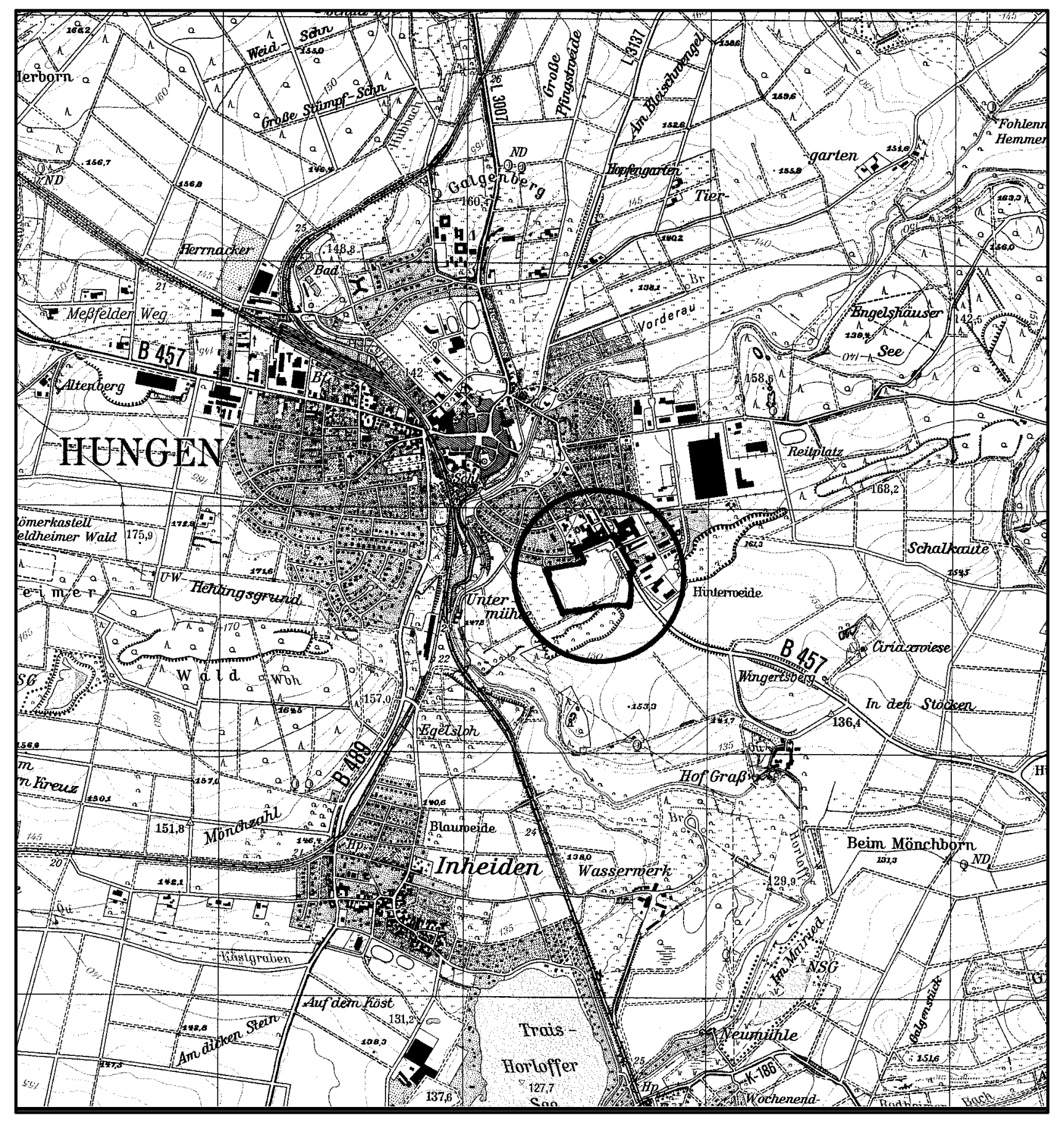
Der Bebauungsplan wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Hungen, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab: 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Hungen, Kernstadt
Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Vor der Grasser Höhe"
1. Änderung und Erweiterung
Satzung

Stand:	24.07.2006 02.01.2007 14.02.2007 10.09.2007
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Beil
Proj.-Nr.:	29706
Maßstab:	1 : 1.000