



**Stadt Hungen**  
**Stadtteil Trais-Horloff**

## **Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 30“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

Teil A: Begründung

<b>Teil B:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

**Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

*- beschleunigtes Verfahren -*

November 2023

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lehn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1, Art. 6 Abs. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1, Art. 6 Abs. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

1. nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Die folgenden nach § 4 (3) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen mit geneigten Dächern (Dachneigung > 10°) eine Traufhöhe (TH) von 6,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 11,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen mit Flachdach (Dachneigung < 10°) eine Gebäudehöhe von 8 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

1.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

1.2.4 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Lüftungs-/Klimaanlage) können zugelassen werden.

### **1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)**

- 1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.  
Alle standortheimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.  
*(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m.)*
- 1.4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen, anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu überstellen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
- 1.4.3 Fußwege und oberirdische Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.4.4 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.
- 1.4.5 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind als begrünte Offenbodenflächen herzustellen und zu erhalten. Die Flächen sind überwiegend mit standortheimischen, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen und -gehölzen zu überstellen. Flächenbefestigungen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sind unzulässig.

### **1.5 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 1.5.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

### **2.1 Dachgestaltung und Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt  $0^\circ - 45^\circ$ .

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist im Farbspektrum zwischen rot, braun und anthrazit zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig.

Bei mehrgeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen die obersten Geschosse gegenüber allen Außenwänden des Erdgeschosses um mindestens eine Wandstärke baulich zurückversetzt werden.

Die Gestaltung der Dächer unmittelbar aneinander angrenzender Doppelhaushälften ist hinsichtlich Neigung, Farbgebung und Höhe aufeinander abzustimmen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer ( $< 10^\circ$ ) sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche von  $10 \text{ m}^2$  mindestens extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von maximal  $1,50 \text{ m}$  (gemessen ab der Dachhaut) zulässig.

### **2.2 Dachaufbauten**

Auf geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauen, in der Summe ihrer Breite  $2/3$  der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens  $1,00 \text{ m}$  zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens  $0,50 \text{ m}$  unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

### **2.3 Fassadengestaltung**

Fassadenverkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind nicht zulässig. Fassadenflächen sind zu verputzen oder in Sichtmauerwerk aus Naturstein bzw. in Natursteinoptik oder Holz zu gestalten.

### **2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu  $40 \text{ cm}$  oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

### **2.5 Stützmauern**

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max.  $0,8 \text{ m}$  nicht überschreiten.

Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen.

## **2.6 Einfriedungen**

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

## **2.7 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

## **3. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

- 3.1 Zur Schonung des Wasserhaushalts und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral in Rückhalte-Speicher-Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 30 l/qm Dachfläche) aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert der öffentlichen Kanalisation zuzuführen, der Drosselabfluss darf maximal ein Liter/Sekunde (1 l/s) betragen.

Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

## **4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **4.1 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### **4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### 4.3 **Bergbau**

Das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44.1. Bergaufsicht weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des bestätigten Bergwerksfeldes „Consolidierte Friedrich“ befindet. Es erfolgt eine nachrichtliche Darstellung der betroffenen Fläche auf Grundlage der Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GMBH, Düsseldorf. Die Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GmbH ist in der Begründung unter Kapitel 8. „Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren“ (Kapitel 8.7.: Uniper Kraftwerke GmbH, Düsseldorf) aufgeführt. Die dauerhafte Standsicherheit baulicher Anlagen im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

### 4.4 **Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. 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.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

### 4.5 **Grundwasserschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung und befindet sich in der Schutzzone IIIA

der Wasserwerke Inheiden (Festgesetzt am 27.09.1995, Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone D des Heilquellenschutzgebietes für die Quellen Bad Salzhausen (Festgesetzt am 06.10.1992, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45/1992, Seite 2836).

Die in den Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in den jeweiligen Verordnungen aufgeführt und zu beachten.

#### **4.6 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll *„Niederschlagswasser 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.“*

Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG (Hessisches Wassergesetz) *„Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“*

#### **4.7 Außenbeleuchtung**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen mit warmweißem Farbspektrum) ausgestattet werden.

Zur Minderung der Lichtverschmutzung soll die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

#### **4.8 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Gleiches gilt für alle anderen leistungsgebundenen Medien.

## 5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

*Hinweis:*

*Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.*

### 5.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

### 5.2 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

*(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)*

### 5.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Geißschlinge

*Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen*

### 5.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

ÄPFEL :	BIRNEN :
<i>Bismarckapfel</i>	<i>Alexander Lukas</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Clapps Liebling</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Graue Jagdbirne</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Grüne Jagdbirne</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Gellerts Butterbirne</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Gute Graue</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Gute Luise</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Nordhäuser Winterforelle</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Oberösterreichische Weinbirne</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Pastorenbirne</i>



*Gloster*  
*Hauxapfel*  
*Herrenapfel*  
*Jakob Lebel*  
*Kaiser Wilhelm*  
*Landsberger Renette*  
*Muskatrenette*  
*Oldenburger*  
*Ontario*  
*Orleans Renette*  
*Rheinischer Bohnapfel*  
*Rheinischer Winterrambour*  
*Rote Sternrenette*  
*Roter Booskop*  
*Schafsnase*  
*Schneeapfel*  
*Schöne aus Nordhausen*  
*Schöner von Booskop*  
*Winterrambour*  
*Winterzitronenapfel*

SÜßKIRSCHEN :  
*Büttners Rote Knorpelkirsche*  
*Dönnisens Gelbe*  
*Frühe Rote Meckenheimer*  
*Große Prinzessin*  
*Große Schwarze Knorpelkirsche*  
*Hedelfinger*  
*Schmalfelds Schwarze*

SAUERKIRSCHEN :  
*Ludwigs Frühe*  
*Hedelfingers Frühe*

PFLAUMEN/ZWETSCHGEN :  
*Bühler Frühzwetschge*  
*Ortenauer Hauszwetschge*  
*Wangenheims Frühzwetschge*