

Boden-/ Grundwasserschutz
Die dezentrale Versickerung in den Grundstücksfreiflächen, sowie in Muldensystemen entlang der Erschließungsflächen, ist umfassend zu gewährleisten. Eine Zentralrückhaltung wird nur für Flächen ohne Versickerungskapazitäten im Süden des Gebiets erforderlich.

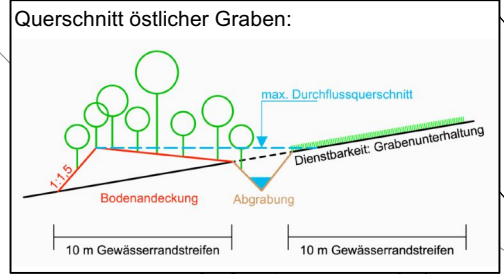
Agrarbrüterschutz
Lokale Minderungen von Brutkapazitäten im Gebiet werden durch Sicherung und Entwicklung von Schutzstreifen im räumlichen Zusammenhang der Münchhäuser Agrarfluren vorgefährlich kompensiert.

Klima-/ Landschaftsschutz
Umsetzung des erklärten Planungsziels "Grünes Industriegebiet" durch folgende Festsetzungen:
- 100 % begrünte Dachflächen,
- bei mind. 50 % Überdeckung mit PV-Modulen,
- Begrünung aller geeigneten Gebäudefassaden,
- Begrenzung der Höhenentwicklung und Staffelung,
- Sicherung des Gebietswasserhaushalts durch dezentrale Regenwasserversickerung,
- Festsetzung einer intensiven Gebietsdurchgrünung,
- landschaftliche Einbindung mit Großgehölzriegel.

Gehölzbrüterschutz
Alle vorhandenen Gehölze werden erhalten und das Baugebiet mit einer mind. 10 m breiten Randeingrünung aus vorw. großwüchsigen standortheimischen Laubgehölzen eingebunden.
Die Flurobstreife am Westrand des Gebiets wird mit Nachpflanzungen aufgeschlossen, durch Pflege werden die Bäume gesichert und ein ausreichender Lichtraum innerhalb der Randeingrünung erhalten.

Nutzung regenerativer Energie
Die Hangfläche östlich vom neuen Grabenverlauf ist als Eignungsfläche für die Solarnutzung entwickelbar. Zur ökologischen Optimierung ist auf Versiegelungen zu verzichten und der Unterwuchs extensiv zu pflegen.

Gewässerverlegung und ökol. Leitfunktion
Der episodische Lampersgraben wird aus der Mitte des gepl. Gewerbegebiets nach Osten verschwenkt und am Hang entlang geführt.
Der Gewässerrandstreifen wird durch Bodenbau so aufgehöhht, dass Ausuferungen über die Breite des talseitigen Uferstreifens gefasst werden. Talseitig wird der ganze Uferstreifen dicht bepflanzt, so dass eine gedeckte Leitstruktur für den Artenaustausch sichergestellt wird.
Hangseitig wird ein extensives Grünlandband entwickelt, das der Grabenunterhaltung dienen kann.



Schutz historischer Kulturlandschaftszeugnisse:
Der angrenzende Hohlweg wird mit den Begleitgehölzen vor bauzeitigen Belastungen geschützt und gesichert.

Fledermausschutz:
Entlang der Gebietsränder werden die Leitstrukturen für lichtmeidende Waldfledermäuse erhalten und komplettiert. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Lichtimmissionen werden durch voraufende, dichte Pflanzung, mit hohen Anteilen wüchsiger Großgehölzarten, sowie Vermeidung von Gebietsemissionen nachhaltig begrenzt.

Vorrang nichtmotorisierter Individualverkehr
Die bestehende Parkbucht der B 236 wird als Bushaltestelle hergerichtet. Durch die Kreiselführung ist die Querungsfähigkeit der B 236 bereits verbessert, die Anbindung an die umgebenden Ortschaften ist durch den Otto-Ubbelohde-Radweg abgesichert.

Starkniederschlagsvorsorge
Hohe Lampersgraben-Abflüsse führen derzeit zur Überlastung im Straßendurchlass der B 236. Nach der Starkniederschlagskarte stauen sich große Ereignisse im Bereich der Parkbucht der B 236, sehr große Ereignisse überströmen auch die Fahrbahn in Richtung der Wollmar.
Bei der Gewerbeentwicklung wird dem Sachverhalt in folgender Weise Rechnung getragen:
Eine Hochwasserentlastung wird von dem vorh. Straßendurchlass am Südrand des Plangebiets entlang bis zur Retentionsmulde vor der Parkbucht geführt. Die Ableitungsstrecke ist im möglichen Umfang offen und mit einem bewuchsfähigen Bett zu gestalten. Bei einer Bebauung der Retentionsmulde ist das Verdrängungsvolumen zu bestimmen und so auszugleichen, dass keine Zusatzbeaufschlagung von Unterliegern erfolgt. Zum Nachweis sind Retentionsverbesserungen im Oberlauf des Lampersgrabens geeignet, da dort gemeindeeigene Flächen vorhanden sind. Neben der Grabenrenaturierung können Feldrückhalte erstellt werden, zu empfehlen ist ein vereinfachter Flächentausch mit Grabenanrainern. Eine Kapazitätserhöhung des Straßendurchlasses nur mit intensiver naturschutzfachlicher Begleitung realisierbar.

Gemeinde Münchhausen
Orsteile Wollmar und Münchhausen

Bebauungsplan
"Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252"

Karte: Grünordnungsplan

Stand: 12/2023

bearb.: Blinn gez.: Schweinfest gepr.: Groß

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshaussmann.de
info@grosshaussmann.de

Maßstab 1 : 2.000


Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen


Unterste Bruch


Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Legende Grünordnungsplanung



Baugebiete

-  Industriegebiet mit stadtoökologischen Grünfestsetzungen:
 - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen mit mind. 30 % Laubgehölzanteil,
 - wasserdurchlässige Befestigung von Fußwege-/ Stellplatzflächen,
 - Begrünung von Stellplätzen mit Gehölzen,
 - Begrünung größerer fensterloser Fassadenflächen,
 - Gestaltung der Dachflächen als mind. extensiv begrüntes Flachdach mit mind. 50 % Solaranlagennutzung,
 - dezentrale Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers und Versickerung (GI1) bzw. gedrosselte Ableitung (GI2) überschüssigen Wassers,
 - kleintierfreundliche Gestaltung erforderlicher Einfriedungen,
 - Ausschluss von Schottergärten,
 - frühzeitige Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung,
 - Beachtung der Hinweise (vgl. textliche Festsetzungen, Kap. 4)
 - zu Bodendenkmäler
 - zu Altlasten/ Bodenkontaminationen,
 - zum vorsorgenden Bodenschutz,
 - zu Leuchtmitteln/ Lichtemissionen,
 - zum Vegetations-/ Wurzelraumschutz,
 - zum Hellbezugswert von Oberflächen,
 - zum Grundwasserschutz.



-  Fläche für Freiflächen-Photovoltaikanlage:
 - Flächige Bodenversiegelung ist nicht zulässig,
 - Abstand Modultisch-Boden mind. 70 cm,
 - Abstand zwischen Modultischen mind. 2,5 m,
 - nach Herstellung Einsaat mit Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets, Pflege extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag oder durch extensive Beweidung.

-  Retentionsfläche im Gewerbegebiet (Überschneidung mit der Einstaufläche nach der Starkregenkarte)



Verkehrliche Erschließung

-  Bushaltestelle/ Straßenraum: Zusätzlich zu Straßen-/ Geh-/ Radwegflächen mit Gehölzen, Stellplätzen und begrünter Versickerungsmulde zu gestalten.
-  Wegflächen: Maximal wasserdurchlässige Befestigung.






Gründflächen/ Randeingrünung

-  Grünfläche: Mit artenreicher Grünlandmischung einzusäen und als Naherholungsfläche sowie Verbindungsachse zu freien Feldflur zu entwickeln.
-  Randeingrünung: Blickdicht mit standortheimischen Laubgehölzen unter Erhalt vorhandener Gehölze zu bepflanzen.



Gehölzerhalt

-  Standortgerechte Einzelbäume/ Gehölzstrukturen:
 - Bauzeitig zu schützen,
 - in die Randeingrünung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten (die Hohlwegestruktur im SW ist dabei ebenfalls zu erhalten).
-  Obstbaum: Bauzeitig zu schützen und innerhalb der Randeingrünung dauerhaft im Freistand zu erhalten.

Graben- und Uferegestaltung

-  Fläche für den geplanten Feldspeicher/ den zu verlegenden Graben, bei striktem Erhalt der Böschungsgehölze am oberen Lampersgraben.
-  Episodisch wasserführender Graben: Verlegung hangaufwärts an den Rand der gewerblichen Flächen (wasserrechtliche Genehmigung ist beantragt).
-  Talseitiger (rechtsseitiger) Gewässerrandstreifen (wasserrechtlich geschützt) des umzulegenden Grabens:
 - über die ganze Uferstreifenbreite reichender, tischartig zum Grabenbett hin geneigter Anbau von Erde aus Graben u. Erschießungsbau,
 - intensive Bepflanzungen mit einer standortangepassten schnell- und langsamwüchsigen Ufergehölzen; Erosionsschutz und Leitstruktur für lichtmeidende Fledermäuse, grabenseitig mit Schwarz- und Rot-Erle sowie Esche gefolgt von Zitterpappel, Salweide, Stieleiche, Hainbuche und Winterlinde.
-  Hangseitiger (linker) Gewässerrandstreifen:
 - Ansaat aus standortheimischen Grünlandarten,
 - extensive Pflege als zweischürige Heuwiese,
 - Dienstbarkeit für erforderliche Maßnahmen der Grabenunterhaltung.
-  Ereignisbedingte Hochwasserentlastung für den Überlastungsfall im Grabendurchlass Straße (Machbarkeitsnachweis, schematisch).

Nachrichtlich

-  Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 11/2023
-  FFH-Gebiet 5118-302 "Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässer"

Gemeinde Münchhausen
Ortsteile Wollmar und Münchhausen



Bebauungsplan
"Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252"

Karte: **Grünordnungsplan, Planzeichen**

Stand: 11/2023

bearb.: Blinn

gez.: Schweinfest

gepr.: Groß

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen