



Gemeinde Münchhausen
Ortsteile Wollmar und Münchhausen

Bebauungsplan **„Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB
--

Februar 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der zulässigen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 und §§ 6, 8, 9 BauNVO)

1.1.1 Im **Industriegebiet (GI 1 + GI 2)** ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.1.2 Im Industriegebiet sind nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten,
2. Bauschuttdeponieen,
3. Schrottplätze,
4. großflächige Logistik-/Lagerbetriebe¹.

1.2.1 Das **SO-Freiflächenphotovoltaik (SO)** dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage in aufgeständerter Bauweise sowie der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Batteriespeicher, Wartungs- und Wegeflächen).

Die Modultische sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten (zulässig sind z.B. gerammte Profile).

Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,7 m, der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 2,5 m.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

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

1.2.1 Im **Industriegebiet (GI 1 + GI 2)** wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf max. 15 m begrenzt.

Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzend verlaufenden Straße (Oberkante Fahrbahndecke), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie:

¹ > 1 ha Betriebsfläche

1.5 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“ ist ein durchgängig begrüntes Muldensystem, zur Aufnahme, Versickerung, Verdunstung und Ableitung überschüssiger Oberflächenwässer herzustellen.

Die Festsetzung schließt wasserrechtlich erforderliche Genehmigungen/Erlaubnisse o.ä. nicht mit ein.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 1.6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind erschließungsbedingt und baubedingt erforderliche Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttungen und Abgrabungen) zulässig.

1.7 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. 20 und Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 1.7.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*). Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.
- 1.7.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Hof-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen im Industriegebiet (GI) sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 1.7.3 Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.
- 1.7.4 Wirtschaftswege, Fußwege und Pkw-Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Ökopflaster, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.7.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (weitmaschige Drahtzäune und/oder Bodenfreiheit von mind. 15 cm).
- 1.7.6 Im **Industriegebiet (GI)** sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.

- 1.7.7 Im **Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik (SO-FFPV)** sind die Ackerböden, nach Herstellung der PV-Anlage, mit Ausnahme von Wegeflächen, mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets einzusäen.
Die Flächen zwischen und unter den Modulen sind extensiv als zweischürige Heuwiese mit Heuabtrag, ersatzweise durch extensive Beweidung, dauerhaft zu pflegen.
- 1.7.8 Die in der Planzeichnung gem. § 9 abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzte Fläche ist durch Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m) zu gliedern.

Ausgleichsmaßnahmen

- 1.7.9 **Randliche Eingrünung des Industriegebietes (GI 1 + GI 2)**
Die in den Randbereichen des Industriegebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen sind im Zuge der Gebietserschließung vorlaufend blickdicht mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m). Die vorhandenen Obstgehölze sind im Freistand zu erhalten.
- 1.7.10 **Maßnahmen im talseitigen Uferbereich des Lampersgrabens**
Die im Gewässerrandbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Nummer 2 gekennzeichneten Flächen sind im Zuge der Grabenumlegung in voller Breite mit einer standortheimischen Mischung aus schnell- und langsam-wüchsigen Laubbaumarten zu bepflanzen.
(Ausführungshinweis zur Bepflanzung: Grabenseitig mit Schwarz- und Rot-Erle sowie Esche gefolgt von Zitterpappel, Salweide, Stieleiche, Hainbuche und Winterlinde).
- 1.7.11 **Maßnahmen im hangseitigen Uferbereich des Lampersgrabens**
Die im Gewässerrandbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Nummer 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets einzusäen.
Die Fläche ist extensiv als Extensivgrünland dauerhaft zu pflegen.
(Hinweis: Die Fläche ist für erforderliche Grabenunterhaltungen dienstbar zu halten.)
- 1.8 **Förderung der Sonnenenergienutzung im Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 1.8.1 Im **Industriegebiet (GI)** sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 50% der Dachflächen, vorzusehen.
In die Ermittlung sind Flächen von erforderlichen Dachaufbauten (Lichtschächte, Lüftungseinrichtungen, Abgaseinrichtungen, Aufzugsschächte, etc.) nicht einzubeziehen.

1.9 Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern zum Straßenkörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.9.1 Im Rahmen des Straßenbaus notwendige Böschungen oder Abgrabungen des Straßenkörpers sowie notwendige Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

2.1 Sammlung und Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den privaten Grundstücksflächen im **Industriegebiet (GI 1 + GI 2)** anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen (Kombizisternen) zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist im Teilbereich **GI 1** auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Im Teilbereich **GI 2** ist überschüssiges Niederschlagswasser gedrosselt der öffentlichen Regenentwässerung zuzuführen. Eine Versickerung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis der gefahrlosen Versickerung auf dem Grundstück vom Bauantragssteller erbracht werden kann.

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

3.1 Dachneigung / Dachbegrünung / Anlagen zur Sonnenenergienutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern (0° - 10°) auszuführen.

Die Dachflächen sind mind. extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Belichtung, Be-/Entlüftung, Klimatechnik, Aufzugsschächte.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünter Dachflächen in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten)

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m² Fläche unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen die dem Spritzwasserschutz dienen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes.

Ausgenommen sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

3.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken.

Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (Downloadlink: rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf).

4.3 Bodenschutz

Zur Sicherung der Bodenfunktionen ist frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung in die Ausführungsplanung einzubeziehen.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 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.

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

4.4 Schutz lichtempfindlicher Tierarten/ Begrenzung der Lichtverschmutzung

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten soll gem. § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) *„jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.*

Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. *im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder*
2. *das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.“ (§ 35 Abs. 1 HeNatG)*

Weiter *„sind Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung unzulässig.“ (§ 35 Abs. 3 HeNatG)*

Lichtemissionen sind grundsätzlich auf die GI-Flächen zu beschränken, ein Anleuchten der Randeingrünung oder darüber hinaus ist nicht zulässig.

Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

4.5 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.

4.6 Hellbezugswert von Oberflächen (Albedo-Effekt)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

4.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

4.8 Artenschutz

Für die Mopsfledermaus wie auch für die Einhaltung des Tötungsverbots für die Feldarten sind in den einzelnen Genehmigungsplanungen im Gebiet die Erhaltungsmaßnahmen zu konkretisieren (siehe *Fachgutachten: „Erhebung und Folgenbeurteilung zur Biologischen Vielfalt für das interkommunale Gewerbegebiet B 236 / B 252“*, Groß & Hausmann GbR, Oktober 2023, Kap. 4.3).

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

5.1 Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

5.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

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

5.3 Obstgehölze

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Oldenburger</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Ontario</i>
<i>Brauner Malatapfel</i>	<i>Orleans Renette</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Rheinischer Winterrambour</i>

<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Roter Booskop</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneeapfel</i>
<i>Haugapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterzitronenapfel</i>

5.4 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>Rubus spec. (nur heimische Arten)</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

5.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier (Geißschlinge)
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunröbe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	