Gemeinde Mücke

Ortsteil Sellnrod

Bebauungsplan
"Vorm weißen Acker II"

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)
Teil C:	**Textliche Festsetzungen**
Teil D:	Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

April 2025

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 baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
2. Vergnügungsstätten

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 Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird die Traufhöhe (TH) festgesetzt. Diese ist definiert durch die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bei geneigten Dächern in senkrechter Projektion zum unteren Bezugspunkt (Ziffer 1.2.2).
Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses.

1.2.2 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.

1.2.3 Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um bis zu 1,5 m durch Dachaufbauten sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

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

1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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 BauGB)

1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen klein- bis mittelkronigen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

1.4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof,- Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Je Grundstück ist mind. 1 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Dabei sind die Gehölzpflanzungen vorrangig in den zur freien Landschaft exponierten Grundstücksteilen vorzunehmen.

1.4.3 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten 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.

1.5 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. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

2.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.
Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist der Gemeinde gegenüber fachlich nachzuweisen.

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

3.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtönen rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der Baukörper mit Flachdach

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (≤ 10°) sind mindestens extensiv zu begrünen.

3.3 Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.
Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Bei künstlichen Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 10 cm (Wanderbewegungen von Kleintieren) zum Gelände einzuhalten.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

3.5 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Laserlichtanlagen, Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer und bewegliche Leuchtwerbeanlagen 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.

4.3 Bodenschutz

Auf Grund der z.T. feuchten Bodenverhältnisse, der erhöhten Erosionsgefährdung sowie der allgemeinen Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz ist frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und 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 zu 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 der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

4.5 Hellbezugswert der 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.

4.6 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 zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-"Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2").

4.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, sind einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-"Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2") anzuwenden.

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

(standortheimische Arten)

5.1 Großkronige Bäume (nur am Nordrand zur Landstraße hin)

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus silvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Ulmus glabra	- Bergulme
Tilia cordata	- Winterlinde

5.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Espe
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche

5.3 Obstgehölze

Äpfel :

Bismarckapfel	*Landsberger Renette*
Bittenfelder Sämling	*Muskatrenette*
Blenheimer	*Oldenburger*
Bohnapfel	*Ontario*
Brauner Matapfel	*Orleans Renette*
Brettacher	*Rheinischer Bohnapfel*
Danziger Kantapfel	*Rheinischer Winterrambour*
Freiherr v. Berlepsch	*Rote Sternrenette*

Gelber Edelapfel	*Roter Booskop*
Gelber Richard	*Schafsnase*
Gloster	*Schneeapfel*
Hauxapfel	*Schöne aus Nordhausen*
Herrenapfel	*Schöner von Booskop*
Jakob Lebel	*Winterrambour*
Kaiser Wilhelm	*Winterzitronenapfel*

5.4 Sträucher

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

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

5.5 Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprinifolia	- Geißschlinge

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