



**Gemeinde Münchhausen  
Ortsteil Simtshausen**

## **Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Mai 2026

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025), 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 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

### **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. 6 und 9 BauNVO)**

1.1.1 Im Mischgebiet (**MI 1** und **MI 2**) 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 Im Teilbereich 2 des Mischgebietes (**MI 2**) darf die Gebäudehöhe max. 7,5 m betragen, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unteren Bezugspunkt in senkrechter Projektion zur Oberkante des Gebäudes als oberen Bezugspunkt.

#### **1.3 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)**

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.2 Bestehende, standortheimische Laubbäume sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neuanpflanzung im Plangebiet zu ersetzen.

1.3.3 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege- und Hofflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mind. 30% durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.

- 1.3.4 Im Teilbereich 1 des Mischgebietes (**MI 1**) sind Wege-, Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weiffugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.3.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten und mit der **Ziffer 1** gekennzeichneten Flächen ist eine dichte Baumhecke aus klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*) herzustellen.
- 1.3.6 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten und mit der **Ziffer 2** gekennzeichneten Flächen ist eine extensive Blumenwiese aus standortheimischer Saatgutmischung anzulegen und entlang der Süd- und Westseite durch lockere Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Die Fläche ist darüber hinaus mit mind. 10 Habitatelementen für Insekten und Kleintiere auszustatten (z.B. Benjeshecke, Insektenhotel, Totholzhaufen, Steinhaufen, Sandlinse).
- 1.3.7 Im Teilbereich 1 des Mischgebietes (**MI 1**) sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
- 1.3.8 Im Teilbereich 2 des Mischgebietes (**MI 2**) sind die nach Osten exponierten Fassadenabschnitte ohne Fenster zu mindestens 50% dauerhaft mit einer standortheimischen Fassadenbegrünung zu gestalten.

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

- 1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der hierfür nutzbaren Dachflächen, vorzusehen.

#### **2. Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf unbegrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen (Kombizisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

*(Hinweis: Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.)*

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

#### **3.1 Ausschluss von Schottergärten**

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen oder Aufstellflächen für Wärmepumpen zum Ablauf bzw. Versickerung von Kondensatwasser.

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

#### **3.2 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder auf Dachflächen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

Im Teilbereich 2 des Mischgebietes (**MI 2**) ist die Errichtung eines Werbepylons im Zufahrtbereich zur Kundenstellplatzanlage mit einer Höhe von max. **5 m** 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**

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 Bodenschutz**

Aufgrund der erforderlichen Geländemodellierungen im Bereich des geplanten Marktgeländes ist hier frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

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.

#### **4.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

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

#### **4.5 Minderung der Lichtverschmutzung**

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte 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.

#### **4.6 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 „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

#### **4.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz**

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

#### 4.8 Immissionsschutz

Die „Schalltechnische Untersuchung, Projekt-Nr.: 7286, Version: 2.0“ vom 17.03.2026, erstellt durch: 3L Akustik GmbH, Leipzig ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz“. Die darin getroffenen gutachterlichen Empfehlungen zum Immissionsschutz sind in Kapitel 3.1 „Immissionsschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und im Zuge der Planumsetzung zu berücksichtigen.

#### 4.9 Artenschutzvorsorge

Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

*"Um das Tötungsverbot des § 44 (1), Satz 1 BNatSchG zu befolgen, darf die Fällung und Rodung nur außerhalb der Vogelbrutperiode, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden."*

### 5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

*(nicht rechtsverbindlich)*

#### 5.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

<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>Rubus spec.</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 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
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

### 5.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

#### Äpfel :

*Bismarckapfel*  
*Bittenfelder Sämling*  
*Blenheimer*  
*Bohnapfel*  
*Brauner Matapfel*  
*Brettacher*  
*Danziger Kantapfel*  
*Freiherr v. Berlepsch*  
*Gelber Edelapfel*  
*Gelber Richard*  
*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*  
*Winterzitroneapfel*

#### Birnen :

*Alexander Lukas*  
*Clapps Liebling*  
*Graue Jagdbirne*  
*Grüne Jagdbirne*  
*Gellerts Butterbirne*  
*Gute Graue*  
*Gute Luise*  
*Nordhäuser Winterforelle*  
*Oberösterreichische Weinbirne*  
*Pastorenbirne*

#### 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*