



Gemeinde Mücke
Ortsteile Atzenhain und
Nieder-Ohmen

3. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Reihpütze“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B:	Textliche Festsetzungen
---------	-------------------------

Teil C:	Planteil
---------	----------

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

Juni 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
2	Verfahren	2
2.1	Verfahrensschritte	3
3	Räumliche Lage und Anbindung	3
3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	4
3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1	Regionalplan Mittelhessen	5
4.2	Kommunale Bauleitplanung	6
4.2.1	Flächennutzungsplanung	6
4.2.2	Bebauungsplan „Auf der Reihpütze“	6
4.2.3	Bebauungsplan „Auf der Reihpütze, 1. Änderung“	7
4.2.4	Bebauungsplan „Auf der Reihpütze, 2. Änderung“	9
4.3	Starkregenkarte Hessen	9
4.4	Straßenrechtliche Bestimmungen	10
4.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	11
5	Änderungsinhalte	12
5.1	Gewerbe- und Mischgebiet	12
5.2	Verkehrsflächen / Verkehrserschließung	13
5.3	Neuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	13
6	Begriffsbestimmungen	14

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Basis: OpenStreetMap	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis	3
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis	3
Abbildung 4: Räumliche Lage – OpenStreetMap	4
Abbildung 5: Aufhebungsgebiet auf Katasterbasis	4
Abbildung 6: RMV Haltestellenkarte	5
Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010	5
Abbildung 8: Regionalplan – Entwurf 2025	5
Abbildung 9: Flächennutzungsplan - Ausschnitt	6
Abbildung 10: B-Plan „Auf der Reihpütze“	6
Abbildung 11: B-Plan „Auf der Reihpütze, 1. Änderung“ - Planteile	8
Abbildung 12: Bebauungsplan - Planteil	9
Abbildung 13: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt	10
Abbildung 14: B-Plan „Auf der Reihpütze, 3. Änderung“ - Planteile	12

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

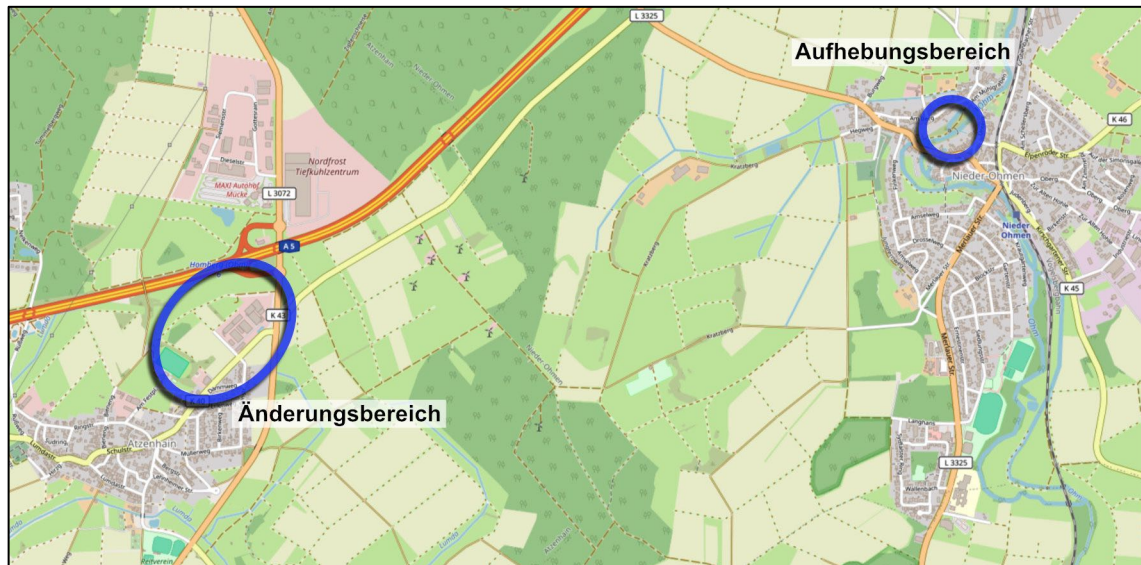


Abbildung 1: Räumliche Lage – Basis: OpenStreetMap

Der Ursprungsbebauungsplan „Auf der Reihpfütze“ aus dem Jahr 1998 wurde vorrangig aufgestellt um die Betriebs- und Erweiterungsflächen für die im Plangebiet ehemals ansässigen Fa. Hürner Kunststofftechnik GmbH, die zwischenzeitlich aufgeteilt und neu aufgestellt wurde in die Firmen Hürner-Funken GmbH und Hürner-Schweißtechnik GmbH zu sichern.

Der bislang noch nicht bebaute südwestliche Teil des Bebauungsplans „Auf der Reihpfütze“ wird nicht mehr für die betriebliche Entwicklung der beiden o.g. Unternehmen benötigt und soll nun eigenständig erschlossen und durch die Gemeinde vermarktet werden. Die Erschließungskonzeption des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1998 setzte, ausgehend von der Ernst-Hürner-Straße, für diesen Bereich eine Ringstraße fest, über die, sowohl die Gewerbeflächen, als auch das Mischgebiet, erschlossen werden sollten. Aufgrund des daraus resultierenden hohen Erschließungsaufwandes wurden in einem ersten Schritt Kosten ermittelt, die im Ergebnis eine spätere Vermarktbarkeit der Flächen grundsätzlich in Frage stellen. Daher wurde ein deutlich reduziertes Erschließungssystem entwickelt, in dem die Ernst-Hürner-Straße in einem Wendeplatz, der für einen EURO-Lkw dimensioniert ist (26 m Durchmesser), endet. Von diesem Wendeplatz für ein rd. 60 m langer Straßenast in südwestlicher Richtung, von dem aus beidseitig Gewerbegrundstücke erschlossen werden.

Im Gegenzug wird das Mischgebiet im Süden künftig direkt von der angrenzend verlaufenden K 40 aus erschlossen und nicht mehr von Norden über die oben erwähnte Ringstraße. Hierzu wurde bereits im Vorfeld die Zustimmung von Hessen Mobil eingeholt, da dieser Streckenabschnitt der K 40 noch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt und Grundstückszufahrten an der „freien Strecke“ nicht zulässig sind.

In die Überlegungen zur Planänderung wurden auch die beiden ansässigen Unternehmen eingebunden. Die Fa. Hürner Schweißtechnik plant aktuell die bauliche Erweiterung in die noch nicht bebaute Nordostspitze des Plangebietes. Aufgrund der beengten

Verhältnisse soll durch die Reduzierung der im Norden und Westen festgesetzten Randeingrünung Raum für die Erweiterung inkl. notwendiger Bewegungs- und Umfahungsflächen geschaffen werden. In diesem Zuge soll auch die bereits genehmigte Grundstückszufahrt von der L 3072 in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.

Von beiden Unternehmen wurde der Wunsch nach einer Anhebung der zulässigen Bebauungshöhe von bislang 9 m bzw. 12 m auf künftig einheitlich 14 m geäußert.

Neben den o.g. internen Anpassungen soll darüber hinaus auch die, als planexterne Ausgleichsmaßnahme, festgesetzte Umgestaltung des Wehrs „Schoanburg“ in der Ortslage von Nieder-Ohmen, aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten, gestrichen und die Ausgleichsverpflichtung in eine günstigere Maßnahme auf gemeindeeigenen Flächen umgelenkt werden.

Die planungsrechtliche Umsetzung der o.g. Punkte erfordert die entsprechende Anpassung des Bebauungsplans. Die Änderung ist erforderlich, um die bislang noch nicht in Anspruch genommenen Flächen wirtschaftlich erschließen und vermarkten zu können und den beiden ansässigen Unternehmen dringend benötigten Raum für die Umsetzung von Erweiterungsvorhaben zu schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mücke hat in ihrer Sitzung am 17.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Reihpütze, 3. Änderung“ gefasst.

2 Verfahren

Die Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	17.02.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2024 bis __.__.2024
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2024 bis __.__.2024
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

3 Räumliche Lage und Anbindung



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

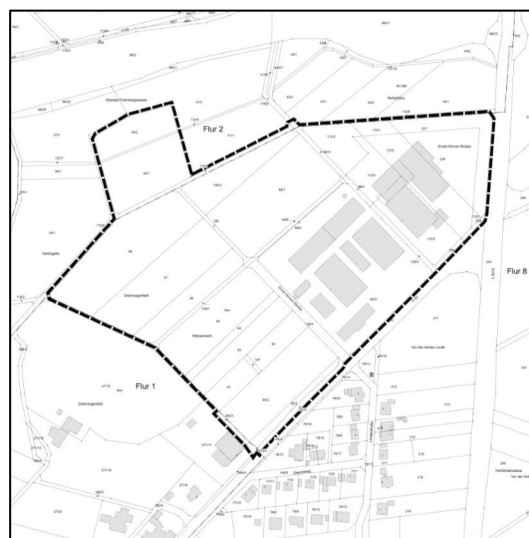


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Atzenhain.

Der Geltungsbereich des rd. 10,2 ha großen Änderungsgebietes umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Atzenhain:

Flur:	Flurstücke:
1	383/2 (tw.)
2	40/1, 40/2, 110/4, 110/6 (tw.), 131/6 (tw.)
8	86/3, 86/4, 86/5, 86/6, 86/7, 90/2, 90/3, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100/2, 112/2, 112/3, 112/5, 113/1, 113/2, 123/4, 123/5, 148/2, 149/1, 152/3, 152/4, 147, 150, 206, 207, 208, 209.

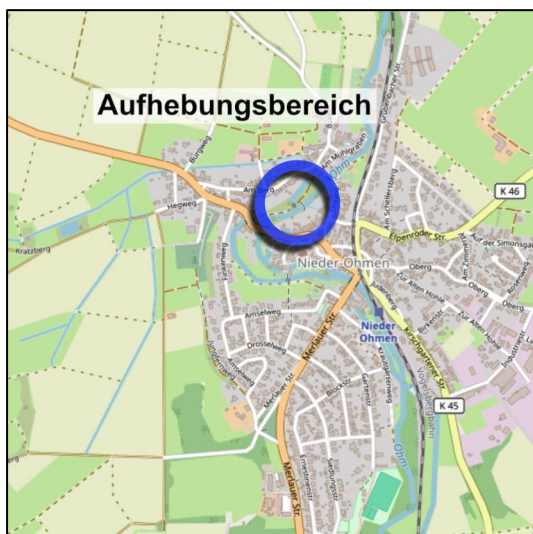


Abbildung 4: Räumliche Lage – OpenStreetMap

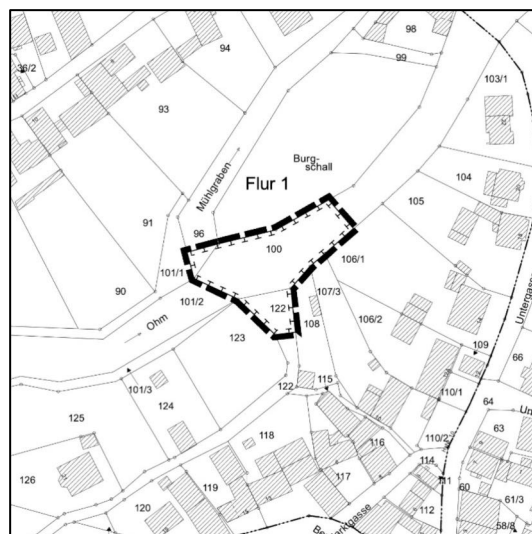


Abbildung 5: Aufhebungsgebiet auf Katasterbasis

Der Geltungsbereich des rd. 1.300 m² großen Aufhebungsgebietes umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Nieder-Ohmen:

Flur:	Flurstücke:
1	96 (tw.), 101/2 (tw.), 122 (tw.).

3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Entlang der südlichen Plangeietsgrenze verläuft die Nieder-Ohmener Straße (K 40). Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist über die Ernst-Hürner-Straße vorgesehen, die im Süden – in Gegenlage zum Anschluss der Lindenstraße – auf die Nieder-Ohmener Straße (K 40) anschließt. Diese wiederum schließt an der Ostgrenze des Plangebietes an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße L 3072 an. In nördlicher Richtung folgt unmittelbar der Anschlussknoten zur Autobahn A 5 „Homberg (Ohm), Atzenhain“. Die Anbindung des Gewerbegebietes an den überörtlichen und überregionalen motorisierten Individualverkehr ist daher als „hervorragend“ zu bewerten.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

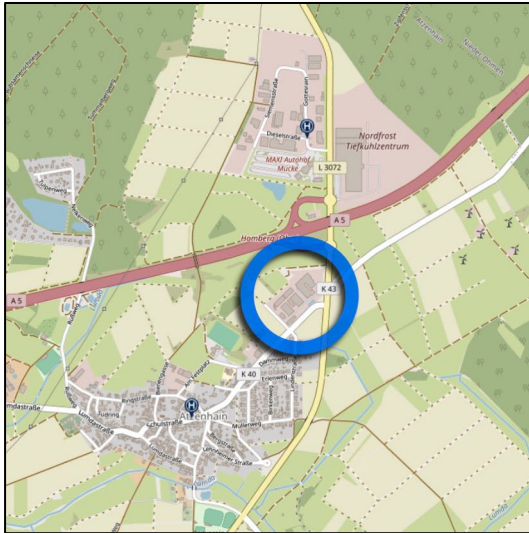


Abbildung 6: RMV Haltestellenkarte

Die nächstgelegene ÖPNV Haltestelle (Atzenhain – Ortsmitte) liegt in einem Abstand von rd. 550 m vom Plangebiet in südwestlicher Richtung.

Damit ist die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen



Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010

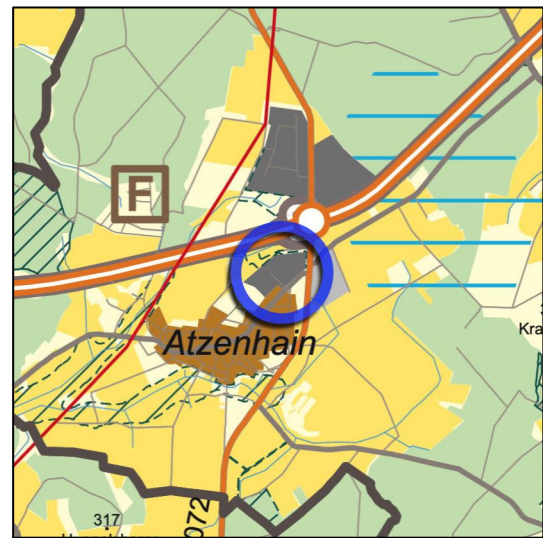


Abbildung 8: Regionalplan – Entwurf 2025

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 sowie im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans bereits überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und im südwestlichen Bereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Diese Gebietsgliederung entspricht der Darstellungskonzeption auf Ebene des Flächennutzungsplans („gewerbliche Bauflächen“ und „gemischte Bauflächen“) sowie der Festsetzungskonzeption auf Ebene des Bebauungsplans („Gewerbegebiet“ und „Mischgebiet“).

Die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung verfolgte Planungsziele berühren keine Regelungsinhalte der übergeordneten räumlichen Planungsebenen und darüber hinaus auch keine sonstigen fachplanungsrechtlichen Belange.

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplanung

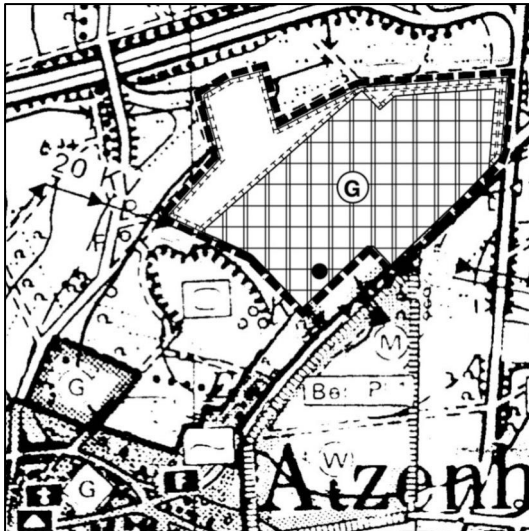


Abbildung 9: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Im Zuge des Ursprungsbebauungsplans erfolgte bereits eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird keine Änderung des Gebietstyps vorgenommen. Der Bebauungsplan bleibt daher aus den Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2.2 Bebauungsplan „Auf der Reihpütze“



Abbildung 10: B-Plan „Auf der Reihpütze“

Der Ursprungsbebauungsplan „Auf der Reihpütze“ stammt aus dem Jahr 1998 und setzt die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ fest. Im Südwesten, entlang der Nieder-Ohmener Straße, war als Bindeglied zur anschließenden bebauten Ortslage ein Streifen als „Mischgebiet“ (MI, gem. § 6 BauNVO) festgesetzt, der über eine östlich angrenzend festgesetzte Verkehrsflächen erschlossen werden sollte.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen wurden keine Straßen- oder Wegeflächen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde, unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Res-

source Boden, mit 0,8 – entsprechend der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO – festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde, bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, auf 1,4 begrenzt.

Hinsichtlich der Festsetzung zu zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgte jedoch eine Zonierung des Gewerbegebietes. Das im Nordwesten gelegene Flurstück 100/1, dass seinerzeit bereits als potenzielle Erweiterungsfläche der Fa. Hürner vorgesehen war, wurde in Anbetracht des stark abfallenden Geländes mit einer deutlich höheren Bebauungshöhe (max. 15 m) gegenüber den übrigen Flächen (max. 9 m) versehen. Ziel dieser Festsetzung war die Gewährleistung von durchgängigen Geschossebenen bei einer Erweiterung der Hallengebäude in nordwestlicher Richtung.

Entlang der Nieder-Ohmener-Straße (K 40) wurde nachrichtlich die Bauverbotszone von damals 15 m Tiefe (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand) sowie ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ aufgrund des Status dieses Streckenabschnittes als „freie Strecke“ dargestellt.

Nach Norden und Westen wurde zum Ausgleich von planerisch vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft eine umfangreiche Randeingrünung festgesetzt.

Bauordnungsrechtlich wurden als Dachfarben die Farben Rot, Braun und Anthrazit festgesetzt, die Dacheindeckung ist in nichtglänzendem oder –reflektierendem Material vorzunehmen. Das Anbringen von Außenwerbung wurde eingeschränkt und Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind nicht zulässig, Außenwände sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

4.2.3 Bebauungsplan „Auf der Reihpütze, 1. Änderung“

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Reihpütze“ wurde in erster Linie das innere Verkehrserschließungssystem festgesetzt. Während der Ursprungsbebauungsplan lediglich nur die ersten rd. 55 m der Ernst-Hürner-Straße als Verkehrsfläche festsetzte, wurde im Zuge der 1. Änderung eine Ringstraße zur inneren Erschließung des südwestlichen Teilbereichs des Gewerbegebietes festgesetzt. Da eine Erweiterung der Fa. Hürner auf die nordwestlich angrenzenden Flächen zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Diskussion stand, wurde, zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Erschließung dieses Teilbereichs, eine Stichstraße entlang der nördlichen Werksgrenze der Fa. Hürner eingeplant, die im Nordosten in einem Wendehammer endete. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wurde für dieses neu definierte nördliche Bebauungsfeld mit einer Reduzierung auf 8 m an den Rest des Gewerbegebietes angeglichen, da eine Verbindung mit den baulichen Anlagen der Fa. Hürner nicht mehr zu Grunde gelegt werden musste.

Hinsichtlich der übrigen Parameter zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde an der einheitlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgehalten; die Festsetzung zur max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde jedoch gestrichen, da der Vollgeschossbegriff in Gewerbe-/Industriegebieten kein geeignetes Kriterium zur Maßbestimmung darstellt. Stattdessen wurde anstelle der Geschossflächenzahl nun eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 für alle GE-Teilbereiche festgelegt.

Entlang der Flanken zur Kreisstraße (K 40) sowie zur Landesstraße (L 3072) erfolgte keine inhaltliche Änderung.



Abbildung 11: B-Plan „Auf der Reihpütze, 1. Änderung“ - Planteile

4.2.4 Bebauungsplan „Auf der Reihpütze, 2. Änderung“



Abbildung 12: Bebauungsplan - Planteil

Die zweite Änderung des Bebauungsplan „Auf der Reihpütze“ wurde zwischen 2008 und 2011 aufgestellt.

Hintergrund und Anlass dieser Planänderung war die Aufteilung der im Plangebiet ansässigen Fa. Hürner Kunststofftechnik GmbH in die Firmen Hürner-Funken GmbH und Hürner-Schweißtechnik GmbH sowie dadurch entstandenen neuen Anforderungen zur Erschließung von nun zwei Betrieben im östlichen Plangebietsbereich. Hierzu wurde mit Hessen Mobil die Neuanlage einer Zu-/Ausfahrt im Bereich des Knotens K 40 (Nieder-Ohmener Straße) / L 3072 abgestimmt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Darüber hinaus wurden neue Strategien zur künftigen betrieblichen Entwicklung präsentiert, der zufolge die nördlich angrenzenden, noch unbebauten Gewerbeflächen hierfür in Anspruch genommen werden sollen. Dazu wurde erforderlich, die, bislang als „öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte, Stichstraße inkl. Wendeplatz am Werbepylon dem Gewerbegebiet zuzuschlagen damit künftig eine nahtlose betriebliche und bauliche Entwicklung in diesen Bereich gewährleistet ist.

Ein weiterer Änderungsinhalt betraf die Anhebung der Höhenfestsetzung von bislang 8 m auf 12 m. Dies entsprach dem ausdrücklichen Wunsch der beiden ansässigen Unternehmen. Beide benötigen insbesondere für geplanten Werkshallen Bebauungshöhen, die jeweils auf produktbezogenen spezifischen Anforderungen beruhend ausgelegt sind.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan „Auf der Reihpütze“ aus dem Jahr war in diesem nördlichen Bereich eine Bebauungshöhe von 15 m festgesetzt, die auch mit der Erforderlichkeit der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Fa. Hürner begründet worden war. Insofern wurde die nun wieder verfolgte Anhebung Höhenbeschränkung auf 12 m Außenwandhöhe als städtebaulich vertretbar eingestuft.

4.3 Starkregenkarte Hessen

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung nicht unmittelbar von Fließpfaden mit 20 m breiten Pufferstreifen betroffen. Die, bislang noch nicht bebauten, aber für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehenen Flächen werden im Südwesten und Nordosten als „Ackerland wenig gefährdet“ und im Nordwestlichen Bereich als „Ackerland mäßig gefährdet“ beurteilt.

Diese basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten

Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.¹

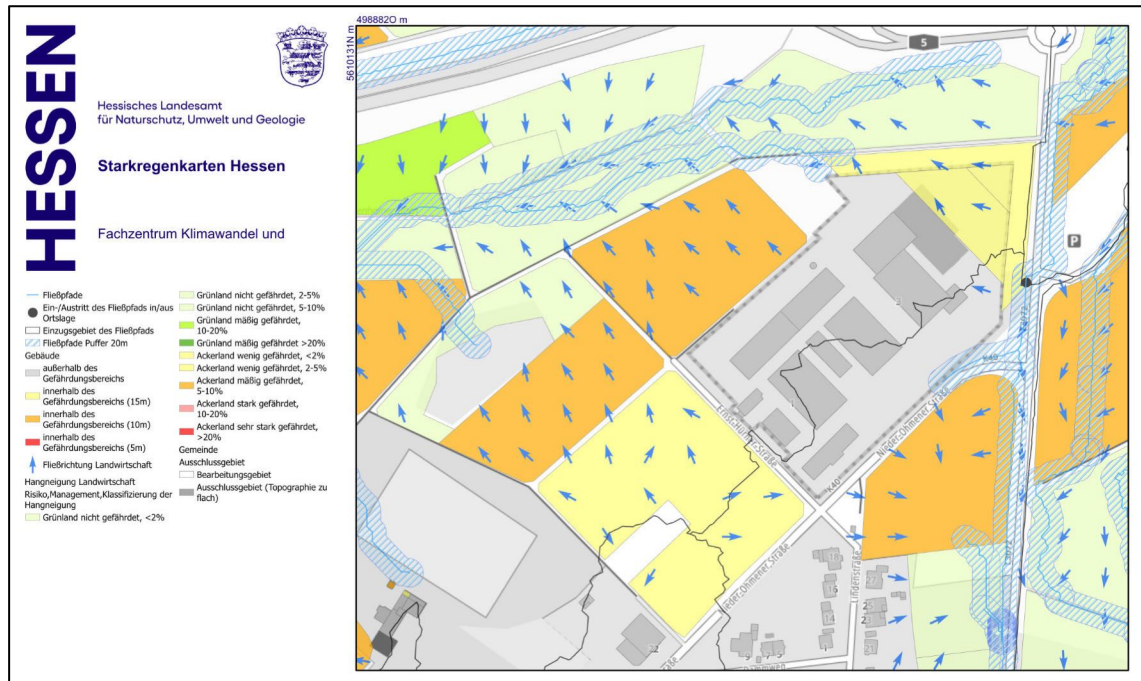


Abbildung 13: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

Eine Überbauung von Fließpfaden wird planerisch nicht vorbereitet.

Die Fließrichtungspfeile in den aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten und Nordwesten (die als Ackerland gekennzeichneten Flächen in der Nordostspitze sind bereits Bestandteil des gewerblich genutzten Betriebsgeländes) geben im Wesentlichen die topographische Ausrichtung der Flächen wieder.

Die Entwässerung dieser Bereiche ist, der Topographie folgend, überwiegend in nördliche Richtung vorgesehen. Im Falle von Starkregenereignissen können die überschüssigen Wassermengen über die Gewerbeflächen sowie die weiter auszubauende Ernst-Hürner-Straße sowie einen anschließenden Wirtschaftsweg, die beide in Fließrichtung exponiert sind, in Richtung des im Norden verlaufenden Gewässers abgeleitet werden.

Die Erschließungsplanung der noch unbebauten Gewerbeflächen sollte, diesen Aspekt zur vorsorgenden Vermeidung von Gefahren berücksichtigen.

4.4 Straßenrechtliche Bestimmungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der freien Strecke von zwei klassifizierten Straßen, sind in diesen Abschnitten auch die straßenrechtlichen Bestimmungen zur Bauverbotszone, Baubeschränkungszone sowie zum Zufahrtsverbot zu berücksichtigen.

¹ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

Entlang der Kreisstraße ist die Bauverbotszone im Bebauungsplan, entgegen der Vorgabe von § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG), mit 15 m Tiefe, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, nachrichtlich dargestellt. Diese liegt darin begründet, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans die straßenrechtliche Bestimmung entlang von Kreisstraßen noch eine Bauverbotszone von 15 m vorsah und eine daraufhin abgestimmte Bebauung bereits erfolgt ist.

Entlang der Landesstraße ist die aktuell geltende Vorgabe zur Bauverbotszone von 20 m, ebenso wie die Baubeschränkungszone, im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus wurden die mit Hessen Mobil abgestimmten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ im Plan gekennzeichnet

4.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

In den einschlägigen Fachinformationsviewern wurden keine übergeordneten Schutzansprüche für diese Fläche festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

5 Änderungsinhalte



Abbildung 14: B-Plan „Auf der Reihpütze, 3. Änderung“ - Planteile

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans verfolgt folgende Hauptziele:

- Vergrößerung der nutzbaren Gewerbeflächen,
- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie
- die Aufhebung einer nicht umsetzbaren planexternen Ausgleichsmaßnahme und die Reduzierung einer festgesetzten Randeingrünung.

5.1 Gewerbe- und Mischgebiet

Durch die Reduzierung der inneren Erschließung werden Flächen frei, die dem Gewerbegebiet im Südwesten zugeordnet werden können.

Im Nordosten wird die bislang in einer Tiefe von 15 m festgesetzten randliche Eingrünung auf 5 m reduziert, um Raum für dringend erforderlich Erweiterungsmaßnahmen des dort ansässigen Gewerbebetriebs zu schaffen. Der dadurch entstehende Verlust an Ausgleichsmaßnahmen wird bilanziert und umgelenkt in eine gemeindliche Sammelausgleichsmaßnahme.

Das bislang im Süden bereits festgesetzte Mischgebiet bleibt erhalten, wird jedoch – gem. im Vorfeld erfolgter Abstimmung mit Hessen Mobil – nun direkt von der Nieder-Ohmener Straße erschlossen.

Die textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet und Mischgebiet bleiben unverändert. Lediglich die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet von bislang 8 auf 14 m erhöht. Im Mischgebiet erfolgt dazu keine Änderung.

5.2 Verkehrsflächen / Verkehrserschließung

Die bislang vorgesehene verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen südwestlich der Ernst-Hürner-Straße in Form eines Straßenrings wird aufgegeben. Die Ernst-Hürner-Straße endet künftig in einem Wendeplatz, der für einen EURO-Lkw dimensioniert ist (26 m Durchmesser). Von diesem Wendeplatz für ein rd. 60 m langer Straßenast in südwestlicher Richtung, von dem aus beidseitig Gewerbegrundstücke erschlossen werden können.

Das Mischgebiet im Südwesten bleibt weitgehend unverändert, wird jedoch künftig direkt von der angrenzend verlaufenden K 40 aus erschlossen. Der bislang dort, durch Planzeichen Nr. 6.4 festgesetzte „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wurde dazu gestrichen. Hierzu wurde bereits im Vorfeld die Zustimmung von Hessen Mobil eingeholt, da dieser Streckenabschnitt der K 40 noch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt. Ein zwischen dem Mischgebiet und der Nieder-Ohmener-Straße (K 40) verlaufender Gehweg bleibt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Ein, im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzter „Einfahrtbereich“ an der Nieder-Ohmener-Straße, kurz vor der Einmündung auf die Landesstraße, entfällt, da mittlerweile bereits eine Firmenzufahrt an der Landesstraße genehmigt und umgesetzt wurde. Diese wird im Rahmen dieser 3. Änderung nun als „Einfahrtbereich“ gekennzeichnet. Die übrigen Schnittstellen der Gewerbeflächen zur Kreis- und Landesstraße bleiben durch Planzeichen 6.4 als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Ein ehemaliger Wasserspeicher, der mittlerweile ein Fledermausquartier darstellt und bereits im Ursprungsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt war, wird über einen neu auszuweisenden Wirtschaftsweg, der entlang der Grenze zwischen dem Mischgebiet und den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen in südwestlicher Richtung verläuft und auf eine bestehende Wirtschaftswegeparzelle trifft für notwendige Pflegemaßnahmen erreichbar. Die bestehende Wirtschaftswegeparzelle im Süden wird z.T. in den Bebauungsplan einbezogen und als (öffentliche) „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt wird. Dieser Straßenabschnitt soll die Erschließung von Gewerbeflächen dienen, sofern diese nicht an die Ernst-Hürner-Straße angeschlossen werden können.

5.3 Neuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsreglung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Das inhaltliche Programm dieser 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Reihpütze“ betrifft auch 2 Punkte der bislang festgesetzten Konzeption zum Ausgleich von pla-

nerisch vorbereiteten Eingriffen, die beide bislang noch nicht zur Umsetzung gelangt sind:

- Im Nordosten des Gewerbegebietes (GE 1) wird die bislang in einer Tiefe von 15 m festgesetzte randliche Eingrünung auf 5 m reduziert, um Raum für dringend erforderlich Erweiterungsmaßnahmen des dort ansässigen Gewerbebetriebs zu schaffen.
- Die, ursprünglich als planexterne Ausgleichsmaßnahme, in einem räumlichen Teilgeltungsbereich festgesetzte Umgestaltung des Ohm-Wehrs „Schoanburg“ in der Ortslage von Nieder-Ohmen (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5), wird, aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten, nicht weiterverfolgt. Dieser Teilgeltungsbereich inkl. der dazu festgesetzten Maßnahme wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung förmlich aufgehoben.

Der durch den Wegfall der beiden Maßnahmen, bzw. Maßnahmenteile entstehende Verlust an Ausgleichsmaßnahmen wird auf Basis der Kompensationsverordnung des Landes Hessen bilanziert und umgelenkt in eine gemeindliche Sammelausgleichsmaßnahme (siehe Anlage).

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} \cdot 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} \cdot 1,2 = 1.200 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.200 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 8,0 = 8.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 8.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Vollgeschosse – II (als Höchstmaß)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 5 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)