



**Gemeinde Mücke**  
**Ortsteile Atzenhain und**  
**Nieder-Ohmen**

### **3. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Reihpütze“**

*- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -*

Teil A: Begründung

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| <b>Teil B:</b> | <b>Textliche Festsetzungen</b> |
|----------------|--------------------------------|

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](mailto:info@grosshausmann.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), 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).

### Hinweis:

Die im Rahmen dieser 3. Bebauungsplanänderung entfallenden textlichen Festsetzungen sind in roter Textfarbe hervorgehoben und durchgestrichen.

Alle nicht entsprechend hervorgehobenen Texte bleiben unverändert.

## 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

#### 1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ausgenommen hiervon ist der Kfz-Handel.

#### 1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig

### 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 Mischgebiet (MI) ist eine Gebäudehöhe von max. 9 m zulässig. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes. 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.

#### 1.2.2 Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) ist eine Gebäudehöhe von max. 14 m zulässig. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes. 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 In der mit **GE2** bezeichneten Fläche ist darüber hinaus die Errichtung eines Pylons als Werbeträger mit einer Höhe von max. 40 m zulässig.

**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)**

- 1.3.1 Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einer Baumscheibe von 2 m Durchmesser zu pflanzen. Je 100 m Erschließungsstrecke sind 8 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

- 1.3.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die 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.

- 1.3.3 Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

- 1.3.4 Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist eine Rückhaltungsmöglichkeit herzustellen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu verwerten bzw. zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über das randliche Grabensystem bzw. über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen, soweit kein Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu befürchten ist. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

~~1.3.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.~~

- 1.3.5 Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind mit einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

Ausgleichsmaßnahmen:

- 1.3.6 *Anlegen eines Regenrückhaltebeckens, Aufwertung des Kleinbachabschnittes und Extensivierung (Flur 2, Flst. 40/1, 40/2, 131/6 teilw.)*

Auf dem gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (*Maßnahmenbereich Nr. 1 – Planteil*) festgesetzten Flurstück 40/1 ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Durch eine initiale Bepflanzung mit gewässertypischen Weiden und Schwarzerlen und der Einleitung der überschüssigen Oberflächenwässer aus dem Plangebiet ist der

Uferbereich in einen naturnahen, dicht bewachsenen Laufabschnitt zu entwickeln. Die Restfläche des Flurstücks inkl. Flst. 40/2 ist extensiv zu pflegen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

**1.3.7 Anlegen einer Baumwiese (Flur 8, Flste.: 98 teilw., 100/1 teilw.)**

In den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmenbereich Nr. 2 – Planteil) festgesetzten Randbereichen des Gewerbegebietes sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Durch ergänzende Pflanzung von insgesamt 30 Hochstämmen mittelkroniger Laubbäume und Sträucher ist eine Baumwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

**1.3.8 Erhalt einer Baumreihe und Nutzungsextensivierung (Flur 8, Flste.: 100/1 teilw., 12/1 teilw., 113 teilw.)**

In den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmenbereich Nr. 3 – Planteil) festgesetzten Randbereichen des Gewerbegebietes sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Die Flächen sind als extensives Grünland zu pflegen.

**1.3.9 Anlegen von Gehölzhecken (Flur 8, Flste.: 113 teilw., 114 teilw., 115 teilw.)**

In den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmenbereich Nr. 4 – Planteil) festgesetzten Randbereichen des Gewerbegebietes ist durch abschnittsweise Pflanzung von heimischen Gehölzen kleiner Pflanzklassen (Pflanzfläche: 3.000 qm, wechselnder Pflanzabstand: 0,5 m – 1,5 m) sowie Heister von großkronigen Baumarten (Anteil: 10 %) eine gestufte Gehölzhecke anzulegen.

**1.3.10 Entwässerungsmulden (Flur 8, Flste. – teilw.: 97, 98, 100/1, 112/2, 113, 114, 115)**

In den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Randbereichen ist eine zusammenhängende Entwässerungs-/Rückhaltemulde mit Anschluss an das Regenrückhaltebecken (Flur 2, Flst. 40/1) anzulegen. Durch eine ergänzende Ausbringung gewässertypischer Jungpflanzen (z.B. Weidenstecklinge sowie Schwarzerlenruten – rd. 100 Stck.) ist sicherzustellen, dass sich ein geschlossenes Auengehölz entwickelt. Diese Festsetzung schließt ggf. notwendige wasserrechtliche Bewilligungen oder Erlaubnisse nicht mit ein.

~~**1.3.12 Umgestaltung der Wehranlage „Schoanburg“ (Gemarkung Nieder-Ohmen, Flur 1, Flste. – teilw.: 96, 101/2, 122) – Plankarte Nr. 2**~~

~~Naturnahe Umgestaltung des Ohm-Wehres „Schoanburg“ mit Herstellung einer Fischaufstiegsmöglichkeit gemäß der vorliegenden Genehmigungsplanung (Genehmigungsbescheid der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Vogelsbergkreises vom 17.03.1999, Az.: L I/24-1)~~

~~**1.4 Zuordnung  
(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 135a BauGB)**~~

~~**1.4.1 Den vorbereiteten Eingriffen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen wird der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahmenbereich Nr. 1 (Festsetzung Ziff. 1.3.7) zugeordnet.**~~

~~Den vorbereiteten Eingriffen auf den Gewerbegebietsteilflächen GE2 und GE3 werden die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenbereiche Nrn.: 2–4 (Festsetzungen Ziff. 1.2.8, 1.2.9, 1.2.10) und Festsetzung Ziff. 1.2.11 vollständig, sowie die naturnahe Umgestaltung (mit Fischaufstiegsmöglichkeit) eines Ohm-Wehres (Schoanburg) in Nieder-Ohmen (Festsetzung Ziff. 1.2.12) mit einem Anteil von 96.000 Biotopwertpunkten (= 61 % der Gesamtmaßnahme) zugeordnet. Zuordnungsmaß in den Grundstücksflächen ist die GRZ.~~

~~(Überschuss: Der verbleibende Anteil der Biotopwertpunkte steht dem gemeindeinternen Ökokonto zur Anrechnung für zukünftige Eingriffe zur Verfügung.)~~

#### **1.4 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 1.4.1 Fläche für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung zur Sicherstellung der Erreichbarkeit öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen für notwendige Verlege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten.
- 1.4.2 Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht bezieht sich auf erdgleiches bis unterirdisches Höhenniveau.

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

#### **2.1 Dachgestaltung**

Die Dacheindeckung ist den Farbtönen rot, braun und anthrazit zulässig. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

#### **2.2 Material der Außenhaut**

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

#### **2.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen sowie Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, sind unzulässig.

### **3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 Bodendenkmäler**

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

#### **3.2 Ehemaliger Bergbau**

Bei Bauarbeiten ist auf Spuren eventuell vorhandenen Bergbaus zu achten. Für Baumaßnahmen innerhalb der ehemaligen Abraumauffüllungen müssen erforderlichenfalls Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Die eventuell notwendigen, bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen sind zu treffen. Im Rahmen der Bautätigkeit sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

#### **3.3 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 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

#### **3.4 Bodenschutz**

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.

### **3.5 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.

### **3.6 Baubeschränkungszone**

Gemäß § 9 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 FStrG bedürfen Werbeanlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung. Werbeanlagen innerhalb dieser Zone dürfen nicht beleuchtet werden.

### **3.7 Schutz von Versorgungsleitungen und -kabel**

Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen bzw. -kabel sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen (Stromversorgung: OVAG, Netzbezirk Ulrichstein, Struthweg 2, 35327 Ulrichstein, FON 06645 – 971-0).

### 3.6 Schutz von Versorgungsleitungen

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

### 3.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, sind einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten (FGSV „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) anzuwenden.

## 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### 4.1 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 Boskoop*  
*Schafsnase*  
*Schneeapfel*  
*Schöne aus Nordhausen*  
*Schöner von Boskoop*  
*Winterrambour*  
*Winterzitronenapfel*

#### Birnen:

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

#### Süßkirschen:

*Büttners Rote Knorpelkirsche*  
*Dönnisens Gelbe*  
*Frühe Rote Meckenheimer*  
*Große Prinzessin*  
*Große Schwarze Knorpelkirsche*  
*Hedelfinger*  
*Schmalfelds Schwarze*  
*Schneiders späte Knorpel*  
*Schneidersfrühe*  
*Vogelkirsche, dunkel*  
*Vogelkirsche, hell*

#### Pflaumen/Zwetschgen:

*Bühler Frühzwetschge*  
*Ortenauer Hauszwetschge*  
*Wangenheims Frühzwetschge*

#### Sauerkirschen:

*Ludwigs Frühe*  
*Hedelfingers Frühe*

## 4.2 Großkronige Bäume

*Acer pseudoplatanus*  
*Fraxinus excelsior*  
*Quercus robur*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllos*  
*Ulmus glabra*

- Bergahorn
- Esche
- Stieleiche
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Bergulme

## 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Malus sylvestris*  
*Prunus avium*  
*Salix caprea*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*

- Birke
- Hainbuche
- Wildapfel
- Vogelkirsche
- Salweide
- Mehlbeerbaum
- Eberesche

## 4.4 Sträucher

*Alnus frangula*  
*Berberis vulgaris*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Crataegus oxyacantha*  
*Euonymus europaeus*  
*Lonicera xylosteum*  
*Mespilus germanica*  
*Prunus padus*  
*Prunus spinosa*  
*Rubus spec.*  
*Rosa canina*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Viburnum opulus*

- Faulbaum
- Gemeinder Sauerdorn
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Traubenkirsche
- Schlehe, Schwarzdorn
- Brombeere, Himbeere
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Gewöhnlicher Schneeball

## 4.5 Kletterpflanzen

*Clematis vitalba*  
*Hedera helix*  
*Lonicera caprinifolia*  
*Parthenocissus quinquefolia*  
*Spalierobst*

- Waldrebe
- Gemeiner Efeu
- Geißschlinge
- Wein