



Gemeinde Lohra
Ortsteil Damm

Bebauungsplan **„Hilgenacker, 1. Änderung und Erweiterung“**

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**

Dezember 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 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 GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)

- 1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Kompostierungsanlagen, Speditions- und Transportunternehmen, Tankstellen, Waschstraßen und Waschanlagen und Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Lüftungs-/Klimaanlage, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.

1.3 Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude, unter Wahrung der Grenzabstände, mehr als 50 m betragen.

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 standortgerechten, heimischen Laubarten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.2 Bestehende standortheimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sowie bau-/erschließungsbedingt zu entfernende sind durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 1.4.3 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und extensiv zu pflegen.
(Ausführungshinweise: Ansaat von Regiosaatgut mit mind. 30 % Blumen/Kräuter bei angepasstem Mahdregime (2-schürige Heuwiesenpflege im jeweiligen Wiesenhochstand) und Abtransport des Mähgutes)
Die Flächen sind zu mindestens 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum: 25 m², ein Strauch: 5 m².
- 1.4.4 Wirtschaftswege, Fuß- und Erschließungswege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.
Ausnahmen hiervon können aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit zugelassen werden.
- 1.4.5 Innerhalb der gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Randeingrünung aus Bäumen, Sträuchern und Saumbereichen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4.6 Innerhalb der gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche sind die Rohböden mit vielfältigem Kräuterrasen aus gebietsheimischer Herkunft einzusähen (Regiosaatgut) und alle 10 m durch Einbau von Eidechsen-Habitatelementen aufzuwerten.
(Ausführungshinweise: 1 qm große, oberflächlich eingearbeitete Grobsand-Bunker und Krummholz-Reisighaufen)
Die Pflege der Flächen erfolgt durch jährliche Mulch-Mahd außerhalb der Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Winterhalbjahr) ohne Befahrung der Flächen.
(Ausführungshinweise: Pflege ohne Dünger- und Pestizideinsatz. Bei drohender Verbuschung und hoher Wüchsigkeit sind zusätzliche Mulchungen in der Vegetationsperiode durchzuführen, aber nicht vor Johanni - 23.06.)
- 1.4.7 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (mind. 15 cm Bodenabstand oder Holzzäune/ weitmaschige Drahtzäune).

Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

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

2.1 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Der Ablauf der Zisternen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, an eine Versickerungsanlage (s. ATV 138) mit Rückhaltewirkung (z.B. Mulden-Rigolensystem) anzuschließen. Falls auf Grund ungünstiger Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zu empfehlen ist, ist neben der Brauchwassernutzung eine gesonderte Rückhaltung vorzusehen.

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

3.1 Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen.

(Ausführungshinweise: mind. 12 cm Pufferschicht und Einsaat mit zertifizierter Kräuterrasenmischung - Mischung zur Dachbegrünung mit mind. 50 % Kräuteranteil, zusätzliche Beimischung von mind. 25 % Sedumsprossen)

Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3.2 Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig.

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überragen.

Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 15 m² nicht überschreiten.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

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

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- 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.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baust Straßen und Lagerflächen.
- 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.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- 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 (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

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 warmweißen 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

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

4.7 Artenschutz Zauneidechse und Gehölzbrüter

Die eingeschlossene Fläche des Bahndamms (Flur 4, Flst. 95/6 tw.) ist vorrangig als Vernetzungs- und Biotopstruktur zu erhalten. Die Habitatfunktion für die Zauneidechse ist zu sichern.

Vor unabweisbaren gewerblichen Beanspruchungen der Fläche ist fachlich nachzuweisen, dass die vorrangigen Vernetzungs- und Artenschutzanforderungen funktional erhalten bleiben.

Durch Beachtung der Brutzeiten, beispielsweise bei der Baufeldfreiräumung, Baumschnitt/ -fällungen oder der Errichtung von Baustelleneinrichtungen, ist möglichen Artenschutzfolgen zu begegnen.

Darüber hinaus dürfen Gehölzbeseitigungen die Brutplatzkapazitäten im Gebiet nicht wesentlich vermindern.

Aufgrund von Brutvorkommen des bestandsgefährdeten Stieglitz sind alle Gehölzbeseitigungen fachkundig zu dokumentieren.

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

5.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

| | |
|-------------------------|----------------|
| <i>Betula pendula</i> | - Birke |
| <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 |

5.2 Obstgehölze

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bismarckapfel</i> | <i>Landsberger Renette</i> |
| <i>Bittenfelder Sämling</i> | <i>Muskatrenette</i> |
| <i>Blenheimer</i> | <i>Oldenburger</i> |
| <i>Bohnappel</i> | <i>Ontario</i> |
| <i>Brauner Malatapfel</i> | <i>Orleans Renette</i> |
| <i>Brettacher</i> | <i>Rheinischer Bohnappel</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> |

5.3 Sträucher

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Alnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Berberis vulgaris</i> | - Gemeiner Sauerdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <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 Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>) | |

5.4 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, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen | |