

Gemeinde Gemünden (Felda), Ortsteile Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden Bebauungsplan "1. Änderung u. Erweiterung Das Mühlfeld II Bebauungsplan Nr. 1.1 Der Galgenberg - 5. Änderung"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
 Bauzonungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 Planzonungsverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellung**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flur 1
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen, hier: Graben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Grabenstruktur
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
- Ortseingangstafel (nicht eingemessen)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
②	GE	0,8	1,6	II	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung (Zusammenfassung) des Bebauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bebauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg - 4. Änderung“ (2024) werden durch den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung „Das Mühlfeld II“ Bebauungsplan Nummer 1.1 „Der Galgenberg“ - 5. Änderung aufgehoben und ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Vergnügungsgelände sind unzulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- 1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.2 Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:
Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen siehe textliche Festsetzung 1.5.

1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.3.1 Eingriffsmindernde Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsflächen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.3.2 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Grabenstruktur
Maßnahmen: Die Fläche ist einmal jährlich ab September zu mähen, aufkommende Gehölze sind alle fünf Jahre zu entfernen oder auf den Stock zu setzen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.4.1 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2.Ordnung) gemäß Vorgabe auf der Plankarte, siehe Artenliste.

1.5 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt für die Bauverbotszone im Bereich des Gewerbegebietes:
Erst nach erfolgter Vernetzung oder Rücknahme der Ortsdurchfahrtszone stehen die überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in der dargestellten Bauverbotszone für eine Nutzung mit baulichen Anlagen und Werbeanlagen zur Verfügung. Gleiches gilt für mögliche Zu- und Abfahrten von der Feldstraße/Ohmstraße zu den Gewerbegrundstücken.
Ausnahme: Einzelauffahrten zu den Flurstücken 142, 144 und 173 (liegen östlich angrenzend zum Geltungsbereich). Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten an der Landesstraße fallen nach Vernetzung bzw. Rücknahme der Ortsdurchfahrtszone ebenfalls weg.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- 2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 30°.
- 2.1.2 Die unter 2.1.1 vorgegebenen Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2 Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- 2.2.1 Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Freistehende Werbefylone sind zulässig.
- 2.2.2 Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.2.3 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Fremdwerbung
Werbeanlagen in der Bauverbotszone sind unzulässig. Ausnahme siehe textliche Festsetzung 1.5.

2.3 Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

- 2.3.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen.
- 2.3.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder aus Holz herzustellen.
- 2.3.3 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

- Mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen II, GRZ) sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m² und ein Strauch 5 m² (s. Artenliste). Der Bestand sowie die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):	Obstbäume:
Acer campestre Feldahorn	Malus domestica Apfel
Acer platanoides Spitzahorn	Prunus avium Kulturkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Prunus cerasus Sauerkirsche
Carpinus betulus Hainbuche	Prunus div. spec. Kirsche, Pflaume
Fraxinus excelsior Esche	Pyrus communis Birne
Prunus avium Vogelkirsche	Pyrus pyrastra Wildbirne
Prunus padus Traubenkirsche	
Quercus petraea Traubeneiche	
Quercus robur Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia Mehlbeere	
Sorbus aucuparia Eberesche	
Tilia cordata Winterlinde	
Tilia platyphyllos Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris Wildapfel
Buxus sempervirens Buchsbaum	Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Ribes div. spec. Beerensträucher	Prunus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel	Rosa canina Hundrose
Euroonymus europaea Pfaffenhütchen	Salix caprea Salweide
Frangula alnus Faulbaum	Salix purpurea Purpurweide
Geranium tinctoria Färbgerinster	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare Liguster	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. Felsenbirne	Lonicera caprifolium Gartengelbblatt
Calluna vulgaris Heidekraut	Lonicera nigra Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. Zierquitten	Lonicera periclymenum Waldgelbblatt
Cornus florida Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. Magnolie
Cornus mas Kornelkirsche	Malus div. spec. Zierapfel
Deutzia div. spec. Deutzie	Philadelphus div. spec. Fälscher Jasmin
Forsythia intermedia Forsythie	Rosa div. spec. Rosen
Hamamelis mollis Zaubernuss	Spiraea div. spec. Spiere
Hydrangea macrophylla Hortensie	Weigela div. spec. Weigela

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde	Lonicera spec. Heckenkirsche
Clematis vitalba Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
Hedera helix Efeu	Polygonum aubertii Knöterich
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Garagen und Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gemünden (Felda) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Artenschutz

4.4.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen bzw. nicht zulässig. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.4.2 Nach § 44 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zur Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Baufeldräumung ist daher gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober/Februar zu beschränken.

4.5 Deutsche Bahn AG: Deutsche Bahn AG

Auf der Strecke 3700 Frankfurt Gießen befinden sich im Bereich km 37,2 - 38,0 rechts und links 2 LST-Kabeltrassen. Hier sind zwingend die bestehenden DB-Grenzen einzuhalten. Des Weiteren verläuft noch in Fahrtrichtung rechts nach Fulda ein erdverlegtes LST-Kabel, dessen genauer Verlauf leider nicht bekannt ist.

4.6 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Bei den Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erforschten Bergwerkfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

4.7 Hessen Mobil

Im Bereich von genehmigten bestehenden Zufahrten zur Landesstraße L 3146 sind die freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RASIO6 (innerhalb der Ortsdurchfahrt) bzw. RAL 2012 (freie Strecke) zu beachten sowie deren dauerhafte Freihaltung durch die Gemeinde / Grundstückeigentümer sicherzustellen.
Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesautobahn A5 und der Landesstraße 3146 ausgehenden Emissionen.

4.8 Kompensation des Eingriffes

Hinweis: Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung (Zusammenfassung) des Bebauungsplanes „Das Mühlfeld II“ und des Bebauungsplanes Nummer 1.1 „Der Galgenberg - 4. Änderung“ (2024) bleiben bestehen und gelten unverändert fort. Sie sind von der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.


Gemünden (Felda), den _____

Bürgermeister

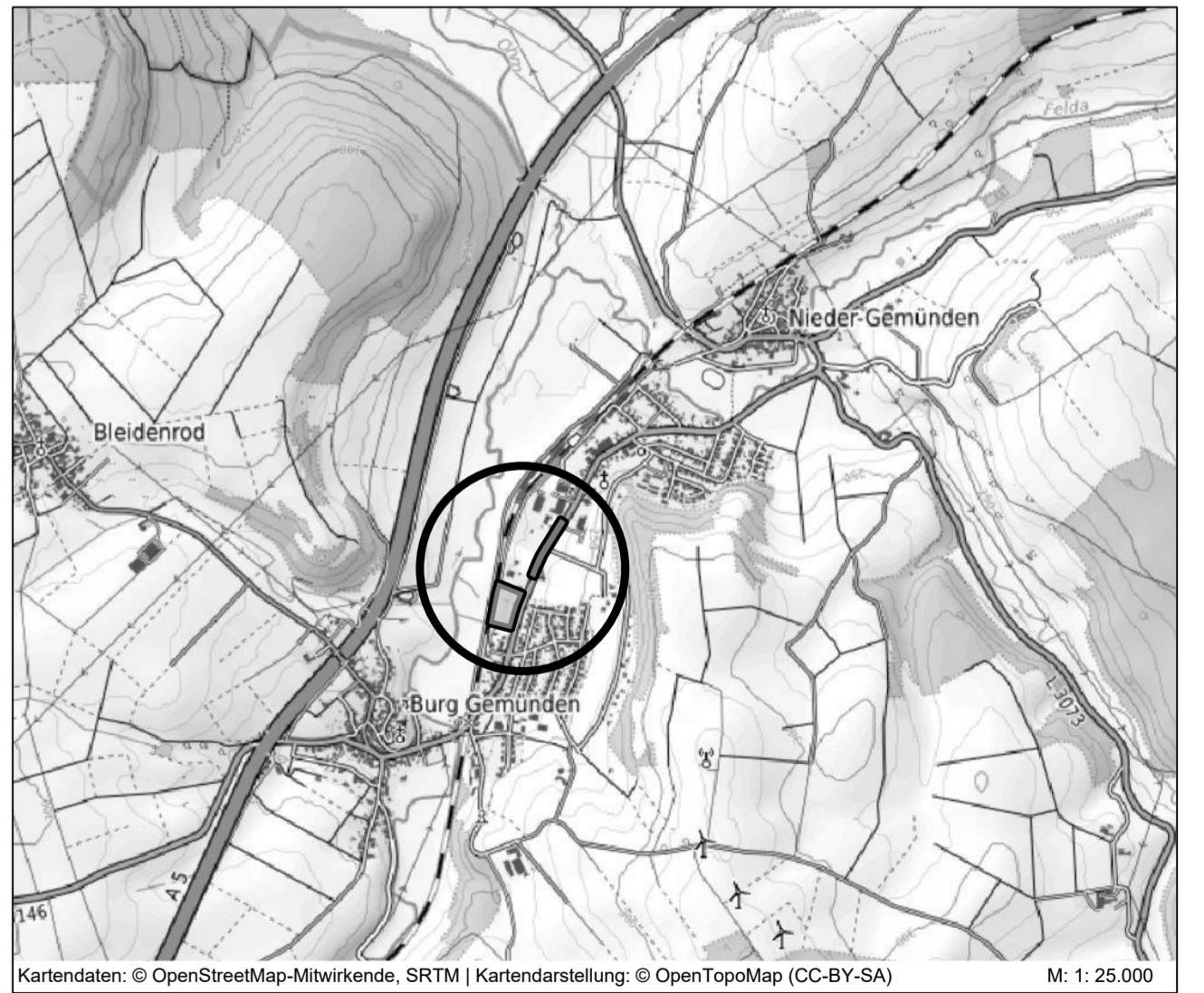
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Gemünden (Felda), den _____

Bürgermeister



**Gemeinde Gemünden (Felda),
Ortsteile Burg-Gemünden und Nieder-Gemünden
Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung Das Mühlfeld II
Bebauungsplan Nr. 1.1 Der Galgenberg - 5. Änderung"**



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 21.04.2026

Entwurf

Projektleitung:
CAD:
Maßstab:
Projektnummer:

Will,
Beil, L. Damm
1 : 1.000
25-3125