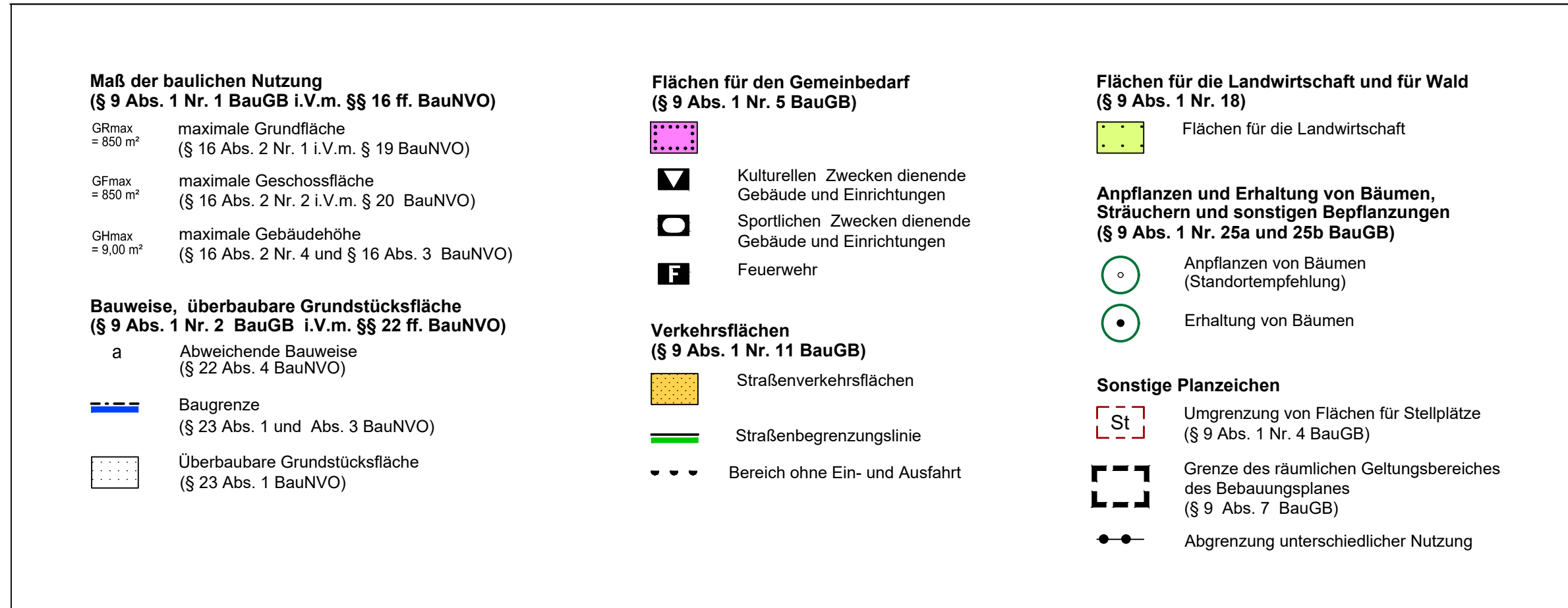




Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung



Textliche Festsetzungen

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  1. **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung einer Feuerwehr.  
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung einer Sporthalle und einer Gemeinschaftshalle.  
Es sind zweckgebundene bauliche Anlagen, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude, zulässig.
  2. **Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)**  
Das Vorhaben ist nur zulässig, wenn dessen abgestrahlte Schallemissionen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete außen von tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreiten.  
Maßgebend für die Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.  
Für seltene Ereignisse betragen die Immissionswerte für den Beurteilungspegel tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Seltene Ereignisse sind voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb der Anlage, die in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden die festgesetzten Immissionsrichtwerte überschreiten.  
Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.  
Verkehrsgläusche auf dem Betriebsgelände, einschließlich des an- und abfahrenden Verkehrs, sind als anlagenbezogene Geräusche zu werten und entsprechend zu berücksichtigen.  
Während Musikdarstellungen sind die Fenster geschlossen zu halten.  
Hinweis:  
Den Mietern/Nutzern der Anlage sind die Auflagen zum Lärmschutz schriftlich zur Kenntnis zu geben.
  3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
    - 3.1 **Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m.  
Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt (326,5 m ü. NHN) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.  
Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, in Form von Schornsteinen um maximal 3,00 m und in Form von anderen Anlagen z.B. Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. um maximal 1,00 m überschritten werden.
    - 3.2 **Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**  
Die festgesetzte Grundfläche von 850 m² darf durch die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) bis zu einer Grundfläche von 2.050 m² überschritten werden.
  4. **Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Länge der zulässigen Hausformen darf jedoch 50 m überschreiten.
  5. **Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Treppen und Müllstandorte ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.
  6. **Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Es sind nur offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig.  
Stellplätze sind nur innerhalb der „Fläche für Stellplätze“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
    - 7.1 **Oberflächenbefestigung**  
Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.
    - 7.2 **Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem Grundstück rückzuhalten.  
Niederschlagswasser, das nicht rückgehalten werden kann, ist in die örtliche Kanalisation abzuleiten.
  8. **Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen des Baugrundstücks sind zu begrünen.  
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise um maximal 5,00 m abgewichen werden. Es sind einheimische, kleinkronige Laubbäume zu verwenden.  
Die Nord- und Ostfassaden des Gebäudes sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Falls erforderlich sind hierfür Rankhilfen zu installieren.
  9. **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.  
Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen

10. **Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen**  
Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.  
Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
- II. **Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG**  
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.  
Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rücktausicherung zu versehen.
- III. **Hinweise und Empfehlungen**
  1. **Bodendenkmäler**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
  2. **Bodenschutz und Altlasten**  
Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.  
Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
  3. **Kampfmittel**  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).
  4. **Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen**  
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.  
Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.
  5. **Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**  
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.  
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 482)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 07.07.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet	vom 22.07.2009 bis 28.08.2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt	vom 10.08.2009 bis 18.08.2009
Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplanes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 09.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am 19.08.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 16.08.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.08.2019 bis 27.09.2019
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO, mit der im Bebauungsplan enthaltenen wasserrechtlichen Satzung nach § 37 Abs. 4 HWG durch die Gemeindevertretung	am 30.06.2020

Ausfertigung  
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühltal, den  
02. Okt. 2020

*Willi Muth*  
Willi Muth, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am  
15. Okt. 2020

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühltal, den  
19. Okt. 2020

*Willi Muth*  
Willi Muth, Bürgermeister

Gemeinde Mühltal  
Ortsteil Frankenhausen

Bebauungsplan  
"Sport-, Feuerwehr- und  
Gemeinschaftshaus  
Frankenhausen"

