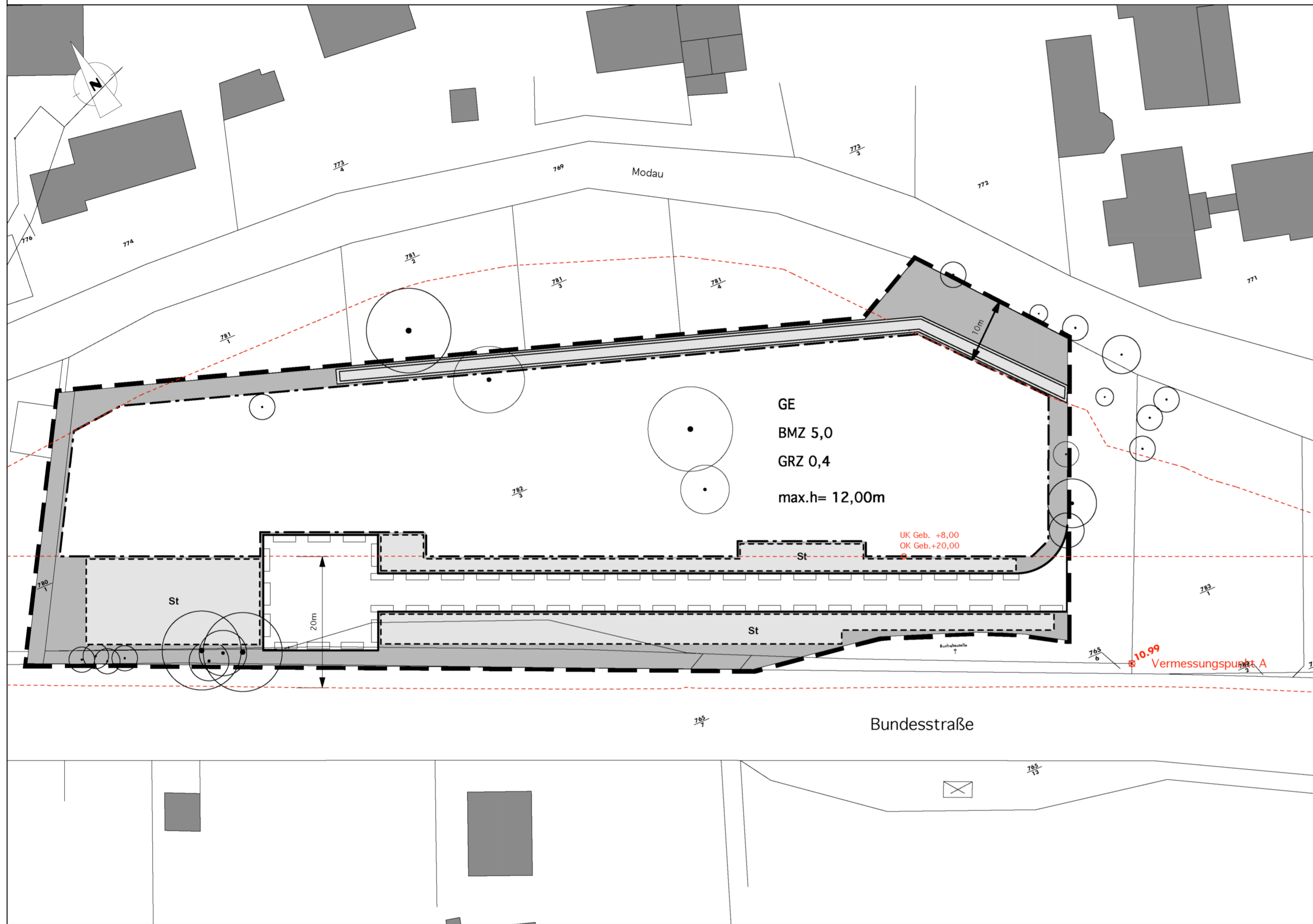


# GEMEINDE MÜHLTAL, ORTSTEIL NIEDER-RAMSTADT

## BEBAUUNGSPLAN "WACKER-FABRIK II"

für die Grundstücke Gemarkung Nieder-Ramstadt, Flur 1, Nr. 782/3 und Nr. 780/1



### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** i. d. F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31.10.2001 (GVBl. I S. 434)

### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

- I. Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:
  1. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs** - - - - -
  2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** GE
    - 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
    - 2.1.2 Ausgenommen sind Tankstellen nach § 8 (2) 3 BauNVO und Vergnügungstätten nach § 8 (3) 3.
    - 2.2 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß GRZ 0,4
    - 2.3 Baumassenzahl BMZ als Höchstmaß BMZ 5,0
    - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen 12,00 m
      - 2.4.1 Gesamthöhe als Höchstmaß 12,00 m
  3. **Bauweise** - - - - -
    - 3.1 Baugrenzen - - - - -
  4. **Flächen für private Erschließung und Stellplätze**
    - 4.1 Private Erschließungsfläche [Symbol]
    - 4.2 Stellplätze sind in überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. [Symbol]
  5. **Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
    - 5.1 zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB) [Symbol]
    - 5.2 Je sechs Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
    - 5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25b BauGB).
    - 5.4 Die Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 20 BauGB).
  6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinteren Bebauung (§ 9 (1) 21 BauGB)** [Symbol]
  7. **Wegerecht zugunsten der nördlichen Nachbargrundstücke (wasserdurchlässiger Belag)** [Symbol]

### II. Satzung über die Gestaltung und Ausführung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs.1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. **Dachform**  
Dächer sind als Flachdach mit Dachbegrünung auszubilden.
2. **Fassaden**  
Glänzende und dunkle Fassaden werden ausgeschlossen.
3. **Erschließungsflächen, Stellplatzflächen**  
Die privaten Erschließungsflächen und nicht überbauten Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen oder in seitlich angrenzende Grünflächen zu entwässern.
4. **Immissionsschutz**  
Sollten Gewerbebetriebe Lärm über den für entsprechend der nahegelegenen Wohnbebauung zulässigen Lärmpegel emittieren, so ist bauseits für entsprechende Schallschutzmaßnahmen Sorge zu tragen.

### III. Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sie sollen der Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Zisternenwasser sollte als Brauchwasser genutzt werden.

### IV. Hinweise

1. zur Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):  
"Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."
2. "Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt (Dezernat 41/5), zu informieren."

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.2004

### Öffentliche Auslegungen

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 08.08.2005 bis 09.09.2005 (1. Öffentliche Auslegung) und gemäß § 4 a Abs. 3 erneut öffentlich ausgelegt vom 23.01.2009 bis 09.02.2009 (erneute Öffentliche Auslegung)

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 31.03.2009

Mühltal, den 29. Juli 2009  
Dr. Astrid Mannes  
Bürgermeisterin



### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 15. APR 2009 übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim Europaplatz 6, 64293 Darmstadt  
Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
Katasteramt

- 7. MAI 2009

Datum

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 04. Aug. 2009 ortsbüchlich bekanntgemacht.

05. Aug. 2009

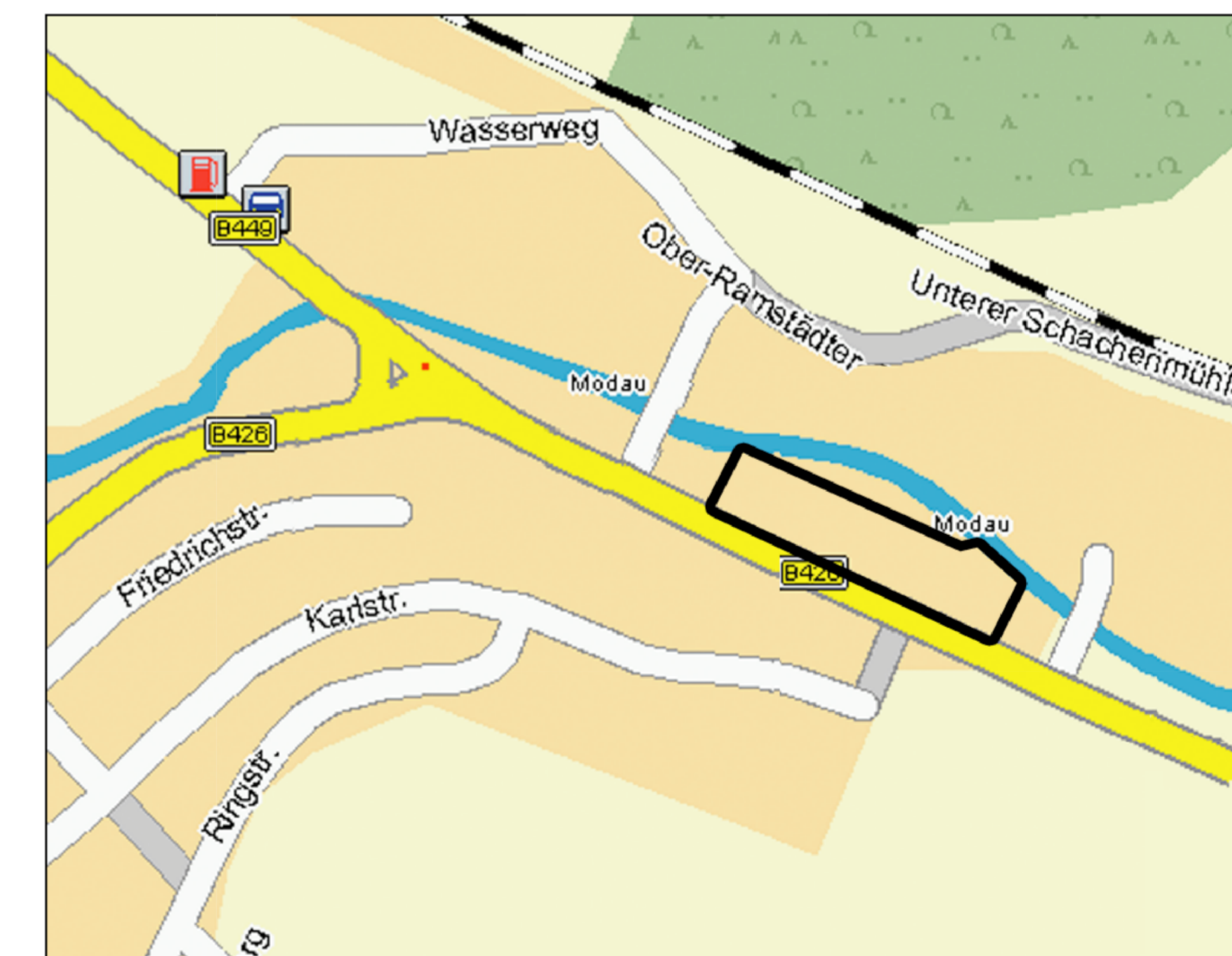
Datum



Dr. Astrid Mannes  
Bürgermeisterin

### Übersichtsplan

o.M.



greulich.dubokovic  
architektur.stadtplanung

Ober-Ramstädter Straße 96  
64367 Mühlthal

fon. 06151 - 606 42 15  
fax. 06151 - 606 42 30

greulich.dubokovic@t-online.de

Stadt / Gemeinde Mühlthal  
Ortsteil Nieder-Ramstadt

Bebauungsplan "Wacker-Fabrik II"  
Gemarkung Nieder-Ramstadt  
Flur 1, Grundstücke Nr. 782/3 + Nr. 780/1

Maßstab 1:500 Datum: 27.11.08