

Satzung

der Gemeinde Mühlthal, Landkreis Darmstadt-Dieburg, über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nieder-Ramstadt für den Bereich „An der Flachsgröße“ (Flur 14 Nr. 40/3, 139 (tlw.), 39/8 (tlw.) und 39/24 (tlw.) angrenzend an das Gewerbegebiet nördlich der B 426

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 22.02.2011 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der in der beigefügten Planfassung (M. 1:1.000) eingezeichneten Abgrenzungslinie festgelegt.
- (2) Die Planfassung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Die private Grünfläche ist als Teil des Baugrundstückes als Grundlage bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche anzurechnen.
- (2) Die maximal zulässige Außenwandhöhe (Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut) wird mit 10 m festgesetzt. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. bleiben unberücksichtigt.
- (3) Höhenbezugspunkt für die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 40/3 ist 169,27 m ü.NN (Oberkante des Kanalschachtes 1136a in der Wegeparzelle Flur 14, Flurstück 139).
- (4) Höhenbezugspunkt für die Bebauung auf den Flurstücken Nr. 39/8 und 39/24 ist die natürliche Geländeoberfläche.

§ 3

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Im übrigen gilt die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlthal.

§ 4

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Auf den als öffentliche und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ festgesetzten Flächen sind die bestehenden naturnahen Strukturen zu erhalten und zu entwickeln. Durch Zulassen von natürlicher Sukzession sind die Flächen standortgerecht zu begrünen. Der Aufwuchs ist durch 2-jährige Mahd zu pflegen.
- (2) Grundstückszufahrten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- (3) An den Gebäuden sind Quartiersangebote bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Das Abräumen der Flächen und das Entfernen von Gehölzen ist nur in der Zeit von September bis März zulässig.

§ 5

Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

- (1) Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken zu versickern.
- (2) Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

§ 6

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index „1“ ist eine Baumreihe entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen. Die Bäume sind in der festgesetzten Anzahl zu pflanzen. Als Unterpflanzung ist eine naturnahe, blütenreiche Gras-Kräutermischung anzusäen und zu pflegen.
- (2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index „2“ ist eine niedrigwüchsige, zweireihige Hecke aus Sträuchern entsprechend der Artenempfehlungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index „3“ ist eine hochwüchsige, zweireihige Hecke aus Sträuchern entsprechend der Artenempfehlungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 7

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- (1) Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

§ 8

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 5 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

- Anlagen: 1 Planfassung Maßstab 1 : 1.000
2 Artenempfehlungen
3 Hinweise

Anlage 2: Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten.

Bäume

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher und Heckenpflanzen

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnlicher Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa spec. | verschiedene Wildrosen |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

Anlage 3: Hinweise

Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bodenkennlinie

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



Festsetzung nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitung Telekom, unterirdisch

Wasserleitung, unterirdisch

Abwasserkanal, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung: Sukzession

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Siehe § 6(1) der Satzung

Siehe § 6(2) der Satzung

Siehe § 6(3) der Satzung

Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bauordnungsverordnung (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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 584)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung durch die Gemeindevertretung am 07.11.2000

Beschluss des Entwurfes der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 13 BauGB durch die Gemeindevertretung am 11.11.2008

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.07.2009

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2009 bis 21.08.2009

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am 14.07.2009

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 22.02.2011

Ausfertigung

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

Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung wird hiermit ausgeteilt.

Mühlthal, den 30.05.2011

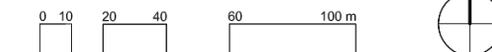
gez. Dr. Mannes

Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin

Inkrafttreten der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Mühlthal, den

Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin

Gemeinde Mühlthal
Ortsteil Nieder-RamstadtAbgrenzungs- und
Ergänzungssatzung
"An der Flachsgröße"

Januar 2011

ohne Maßstab

(5711-13-entfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt
Telefax (06151)995022