

**Gemeinde Mühlthal  
OT Nieder-Ramstadt**

**Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**„An der Flachsröbe“**

**Januar 2011**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz  
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **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 Flachsröße“ (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 beige-fügten 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, So-laranlagen, Lüftungsanlagen etc. bleiben unberücksichtigt.
- (3) Höhenbezugspunkt für die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 40/3 ist 169,27 m ü.NN (Ober-kante 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 natürli-che 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 Grundstückfläche 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“ fest-gesetzten Flächen sind die bestehenden naturnahen Strukturen zu erhalten und zu entwi-ckeln. Durch Zulassen von natürlicher Sukzession sind die Flächen standortgerecht zu be-grünen. 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 anzu-bringen 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	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Heckenkische
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.

### **Bodendenkmäler**

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