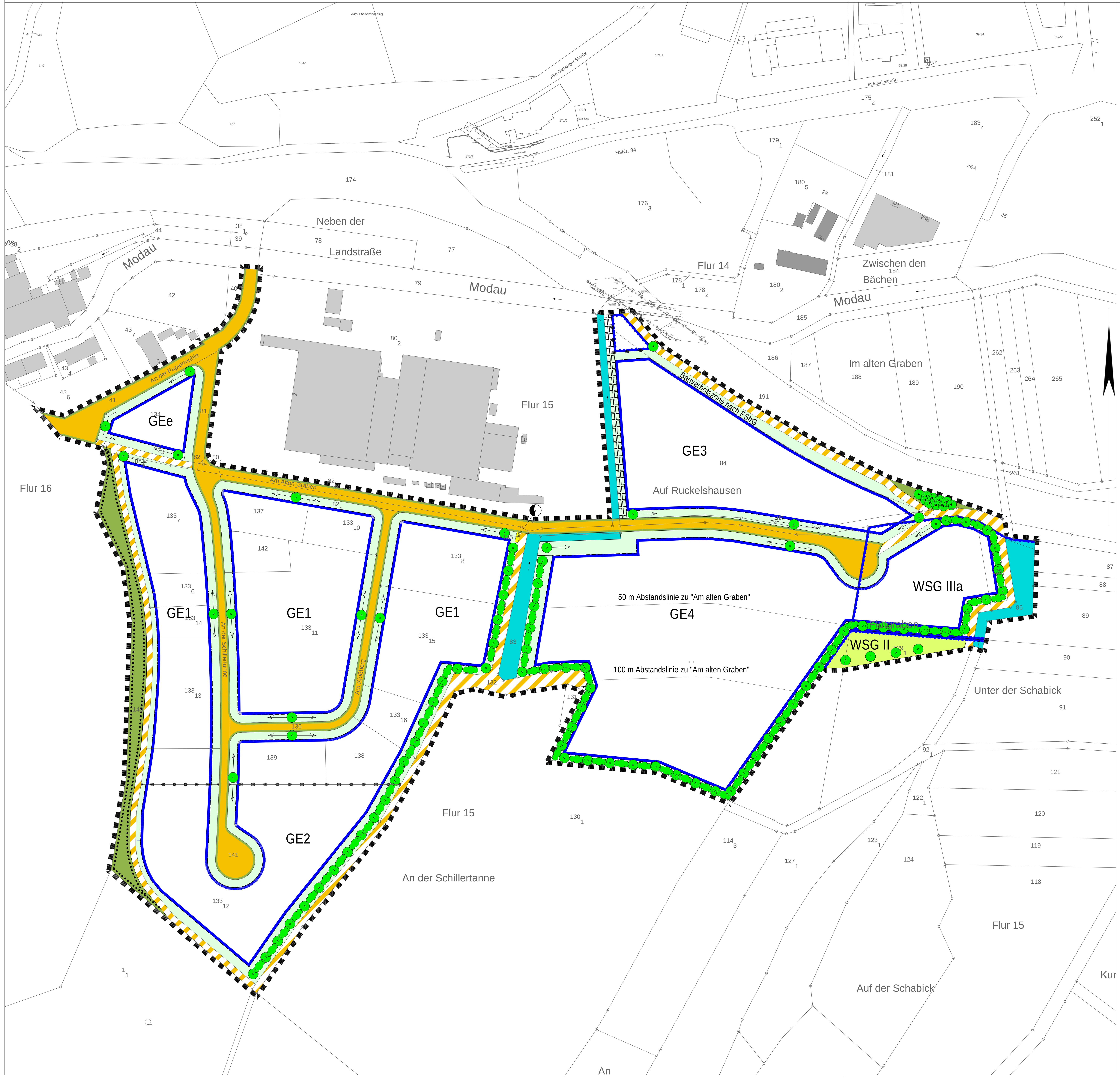
Gemeinde Mühltal

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf Ruckelshausen" 1. Änderung

im Ortsteil Nieder- Ramstadt



LEGENDE:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung / Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Versorgungsanlagen

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Wasserflächen

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

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Baum
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen hier: Baumgruppen und Baumhecken

Sonstige Planzeichen

- Geh-,Fahr- und Leitungsrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen zum B-Plan Gewerbegebiet Auf Ruckelshausen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Bau GB i.V.m. der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 (5) und (6) BauNVO
Art der baulichen Nutzung

GE- Gewerbegebiet

Nicht zulässig sind:

- Selbstständige Lagerplätze
- Erdverarbeitende Betriebe
- Tankstellen (Betriebstankstellen sind bei wasserrechtlicher Genehmigung als Ausnahme zulässig)
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe (Die Selbstvermarktung von im Gebiet produzierten Gütern oder im Gebiet weiterverarbeiteten Gütern - sog. Werksverkauf - ist jedoch zulässig)
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise sind maximal zwei betriebszugeordnete Wohnungen je Gewerbetrieb zulässig. Die Wohnfläche dieser Wohnungen darf 250 m² je Gewerbebetrieb nicht überschreiten. Bei Grundstücksgrößen bis zu 1.500 m² sind keine Wohnungen zulässig. Bei Grundstücksgrößen bis zu 5.000 m² ist nur eine Wohnung je Gewerbetrieb mit einer Wohnfläche von maximal 150 m² zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet „GE e“ sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Nutzungsschablone

Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	GRZ	BMZ	Zahl der Vollgeschosse	max. Höhe baulicher Anlagen in m	Bauweise
GE 1	GE	0,7	8	2	10	offene
GE 2	GE	0,7	6	2	8	offene
GE 3	GE	0,7	8	2	10	abweichend
GE 4	GE	0,7	8	2	10	abweichend
GE e	GE eingeschränkt	0,7	8	2	10	offene

(planungsrechtliche Festsetzungen; GRZ, BMZ, Zahl der Vollgeschosse und max. Höhe: Maß der baulichen Nutzung)

Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhe ist in der Mittelachse der baulichen Anlagen zu messen. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils.
Für das Baugebiet GE 4 ist die zulässige Gebäudehöhe für bauliche Anlagen, deren Fassade eine Distanz von mehr als 50 m von der Planstraße C hat, in Bezug auf die Planstraße C zuzüglich 5 m und für bauliche Anlagen, deren Fassade eine Distanz von mehr als 100 m von der Planstraße C hat, in Bezug auf die Planstraße C zuzüglich 10 m zu ermitteln. Bauliche Anlagen die sich zusammenhängend über die vorgenannten Distanzen von der Planstraße C hinweg erstrecken, sind in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe wie getrennte Baukörper zu behandeln, wenn sie separate Fassaden mit einer Distanz von mehr als 50 m von der Planstraße C aufweisen.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise gilt eine offene Bauweise bei der auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind. Die Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung sind einzuhalten.
Baugrenzen können je Baugrundstück einmal durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfänge etc. geringfügig (bis zu 2,50 m Tiefe und bis zu 10,00 m Breite) überschritten werden.
Eine Überschreitung im Bereich der Bauverbotszone nach Straßenrecht (siehe nachrichtliche Darstellung im Plan) ist nicht zulässig.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig, Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühltal zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Anschluss an die Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühltal in einer Breite bis zu 15,00 m je Grundstück zulässig. Bei Grundstücken mit einer Größe von mehr als 7.500 m² sind mehrere Ein- und Ausfahrten in einer Breite von insgesamt bis zu 30,00 m je Grundstück zulässig, wobei keine Ein- oder Ausfahrt eine Breite von mehr als 15.00 m haben darf.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der im Plangebiet entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt.

Zur Schonung insbesondere der Avifauna hat die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – zu erfolgen.

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder andere Lampen mit vergleichbarem geeignetem Frequenzspektrum zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten der lokalen Insektenfauna zulässig.

Eine Außenbeleuchtung ist nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können Leuchten in anderen Bereichen zugelassen werden (z.B. mit Bewegungsmeldern im Rahmen von Sicherheitsanlagen).

Befestigte Flächen sind, soweit es Ihre Zweckbestimmung und die jeweiligen Bodenverhältnisse zulassen, wasserdurchlässig herzustellen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken wird hingewiesen (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg).

7. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je angefangene 500 m² Grundstücksfreifläche ist in den Baugebieten mit der Bezeichnung GE 1, GE 3, GE 4 und GEe ein Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen. Im Baugebiet mit der Bezeichnung GE 2 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ein Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen. Aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden hierauf angerechnet. Die Anpflanzung ist auf Flächen vorzunehmen die nicht unterbaut werden.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 20 Meter Straßenfront ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Es sind entlang der Straßen entweder Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel) oder Acer platanoides (Spitzahorn) jeweils in der Pflanzqualität 16-18 cm Stammdurchmesser zu pflanzen.
Bei sonstigen Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahllisten verwendet werden. Für die festgesetzten Bäume ist die Verwendung von Arten der nachfolgenden Artenlisten zwingend bestimmt:

Laubbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstgehölze in Arten und Sorten.

Die Mindestpflanzgröße der Bäume beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

Sträucher
Acer campestre (Feldahorn), Carpinua betulus (Hainbuche),.Cornus sanguinea (Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen).

Die Festsetzung Anpflanzung von Sträuchern ist als mindestens 5-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15 % (Heister 3 x verpflanzt, Höhe 150 – 175 cm) auszuführen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang 16 – 18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze oben stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

8. §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Plangebiet zeichnerisch festgesetzte Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Neu anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen. Hierbei sollen standortgerechte Gehölze gemäß oben stehender Auswahllisten verwendet werden.

9. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB: Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenoberbaus erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich in einer Tiefe von maximal 5,0 m betroffen. Die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus ist zulässig. Die Höhe der privaten Grundstücksflächen ist an die Straßenhöhe durch Abböschungen anzugleichen.
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung ebener Grundstücksflächen sind zulässig. In einem Abstand von bis zu 1,00 m entlang von Grundstücksgrenzen kann das dort vorhandene Gelände nur im Einvernehmen der Nachbarn verändert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen der Geländehöhe ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis (Zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg) und / oder eine Baugenehmigung erfordern (Zuständige Stelle: Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg).

10. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsrechten zu belastende Flächen

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen für die Unterhaltung der Leitungen und die Unterhaltung des westlich angrenzenden Gewässers zu belasten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird die Dachform freigestellt, die Dachneigung wird auf einen Bereich bis 20° a. T. (alte Teilung) begrenzt.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6,00 m² nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 12,00 m² nicht überschreiten und sind ebenfalls nur unterhalb der Firsthöhe zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.

Zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 426 (B 426) ist für Werbeanlagen ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Dieser Abstand kann ausnahmsweise und nur bei Vorliegen einer straßenrechtlichen (Ausnahme-) Genehmigung unterschritten werden. Hinweis: über den Antrag auf straßenrechtliche Genehmigung entscheidet allein der Straßenbaulastträger.

2. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z. B. für Laderampen etc. sowie Trockenmauern als Begrenzung der rückwärtigen (von den öffentlichen Flächen abgewandten) Grundstücksflächen. Zu seitlich angrenzenden Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste (Festsetzung Nr. A.7.) herzustellen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

3. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß Stellplatzsatzung auf den Grundstücken nachzuweisen. Auf die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) in Bezug auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen an der Grundstücksgrenze wird hingewiesen.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind, sofern die vorliegenden Bodenverhältnisse dies zulassen, mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrase) herzustellen. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Stellplatzflächen erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis (Zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg).

4. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Flächen, die durch Überschreitungen von Baugrenzen, Zufahrten, Nebenanlagen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind an anderer Stelle auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen als Grünflächen auszugleichen.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung und der vorliegenden Bodenverhältnisse möglich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 ist die qualitative Unbedenklichkeit der Versickerung über die befestigten Flächen nachzuweisen. Es ist ein Erlaubnisantrag hierzu bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu stellen. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser z. B. in Rigolen ist im Plangebiet aufgrund der vorliegenden gering durchlässigen Bodenverhältnisse nicht möglich.

C. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage „Am alten Graben“ der Gemeinde Mühltal gemäß Verordnung vom 06.05.2013. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserrechtliche Regelungen

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt soll als Betriebswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Niederschlagswasser von den Grundstücken welches nicht verwertet wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 15 l/s und Hektar angeschlossene Fläche in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser z. B. in Rigole n ist im Plangebiet aufgrund der vorliegenden gering durchlässigen Bodenverhältnisse nicht möglich.

2. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz alternativer Energieformen (z. B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen.

4. Bodendenkmäler

Aus dem Umfeld des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen gibt daher folgende rechtliche Hinweise und Auflagen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

5. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche schwankende Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Hang- und Schichtenwasser oberflächennah anstehen kann.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu informieren. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, zu beteiligen.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gibt hierzu ergänzend folgende Hinweise:

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

6. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr – zu beachten.

7. Schutz der Uferbereiche und Überschwemmungsgebiete

Erweiterungen bzw. bauliche Veränderungen an den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegen in Uferbereichen und Überschwemmungsgebieten bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Eine Genehmigung ist außerdem erforderlich für das Anlegen, Erweitern und Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

8. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Kletter- und Rankpflanzen

Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Clematis (sorten), Humulus lupulus (hopfen, Parthenocissus (Wilder Wein), Kletterrosen, Hedera helix (Efeu).

9. Schäden durch Baumsturz

Es wird darauf hingewiesen, dass an die westliche und südwestliche Geltungsbereichsgrenze vorhandene Waldflächen angrenzen. Neubauten in diesem Bereich befinden sich unter Umständen im Fallbereich der Bäume des angrenzenden Waldbestandes. Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile sind nicht auszuschließen. In einem Abstand von ca. 30 m zum Wald sollten daher die hier errichteten Gebäude durch entsprechende Auslegung der Statik einen ausreichenden Schutz gegen Baumsturz aufweisen.

10. Schutz von Gehölzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

11. Empfehlungen zur Verbesserung der naturschutzfachlichen Situation für die Fauna im Plangebiet

Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.

Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse.

Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen).

Pflanzung des „Schmetterlingsstrauches“ Buddleja davidii im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna.

Bei den Gehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflügler-Arten) zu verwenden.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.2016

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2016

Öffentliche Auslegung
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 06.02.2016
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02 bis 18.03.2016

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 09.02.2016

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühltal

Mühltal, den 29. Juli 2016 Siegel Dr. Astrid Mannes Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Beschlossen durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 31.05.2016

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühltal

Mühltal, den 29. Juli 2016 Siegel Dr. Astrid Mannes Bürgermeisterin

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplanes mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühltal

Mühltal, den 29. Juli 2016 Siegel Dr. Astrid Mannes Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. Juli 2016

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühltal

Mühltal, den 01. Aug. 2016 Siegel Dr. Astrid Mannes Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990) (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S.457)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2014 (GVBl. I S. 321)

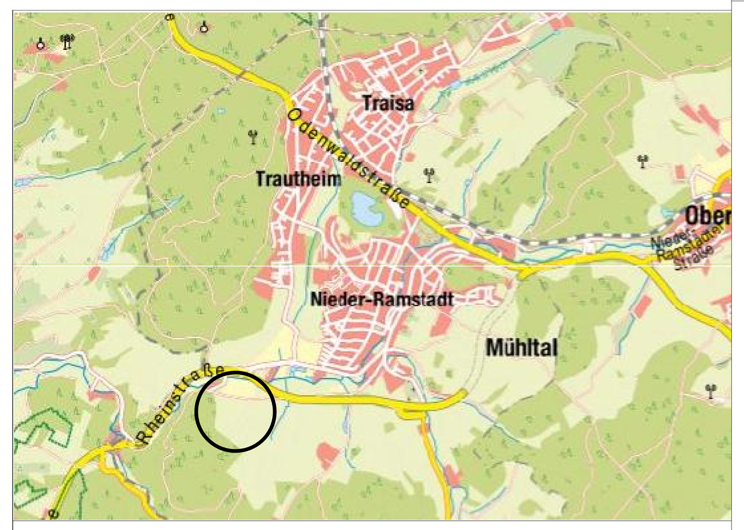
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S 1474)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S 2585), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I, S. 218)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)



Gemeinde Mühltal

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf Ruckelshausen" im Ortsteil Nieder- Ramstadt 1.Änderung

Projekt: 13050 Maßstab 1:1.000
Plan-Nr.: 017 Datum: 11.04.2016

BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Uhlandstr. 11, 60313 Frankfurt/M
Fon: 069 / 405 873 - 0
Fax: 069 / 405 873 - 40
e-mail: info@bsmf.de
www.bsmf.de