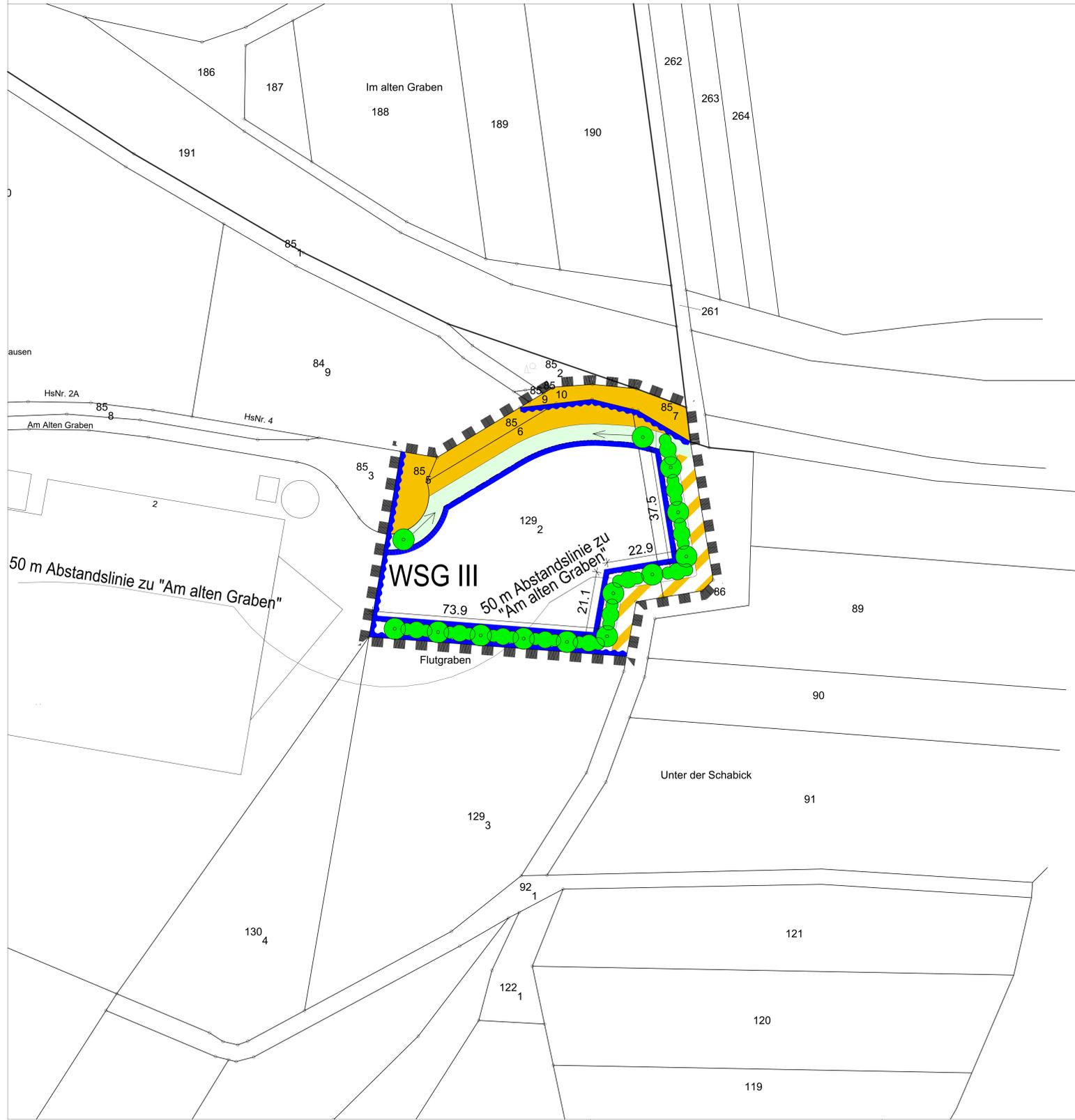




# Gemeinde Mühlthal

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf Ruckelshausen" unter Einarbeitung der 3. Änderung im Ortsteil Nieder- Ramstadt - SATZUNGSEXEMPLAR -



### LEGENDE:

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsrflächen**

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung / Weg

**Wasserflächen**

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

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

- Anpflanzen: Baum
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Baum

**Sonstige Pflanzenzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Textliche Festsetzungen zum B-Plan Gewerbegebiet Auf Ruckelshausen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB 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
  - Erwerbsbetriebe
  - Tankstellen (Betriebskraftstellen sind bei wasserrechtlicher Genehmigung als Ausnahme zulässig)
  - Vergnügungsgaststätten
  - Einzelhandelsbetriebe (Die Selbstvermarktung von im Gebiet produzierten Gütern oder im Gebiet weiterverarbeiteten Gütern - sog. Werkverkauf - ist jedoch zulässig)
  - Anlagen für soziale Zwecke
- Ausnahme: Ausnahmeweise sind maximal zwei untergeordnete betriebliche geordnete Wohnungen je Gewerbebetrieb zulässig. Die Wohnfläche dieser Wohnungen darf 250 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb nicht überschreiten. Bei Grundstücksgrößen bis zu 1.500 m<sup>2</sup> sind keine Wohnungen zulässig. Bei Grundstücksgrößen bis zu 5.000 m<sup>2</sup> ist nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb mit einer Wohnfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> 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 bzw. die in Abs. 4 angegebenen Werte festgesetzt.
- | Bezeichnung | Art der baulichen Nutzung | GRZ | BMZ | Zahl Vollgeschosse | max. Höhe über Gelände 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                          | abgeschlossen |
| GE 4        | GE                        | 0,7 | 8   | 2                  | 10                          | abgeschlossen |
| GE e        | GE                        | 0,7 | 8   | 2                  | 10                          | offene        |
- \* ausnahmsweise sind 3 Vollgeschosse bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 4 Satz 3 zulässig.
- 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 zusammenhängenden 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 zusätzlich 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 zusätzlich 10 m zu ermitteln. Bauliche Anlagen, die sich zusammenhängend über die vorgrenzten 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. Im Gebiet GE 4 ist für zusammenhängende bauliche Anlagen ausnahmsweise eine durchgängige Gebäudehöhe von max. 16 m und eine Zahl von max. 3 Vollgeschossen zulässig, wenn die Anlagen erstens parallel zu dieser Straße eine Gebäudelänge von mehr als 60 m, zweitens insgesamt eine Grundfläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> haben, drittens die 50 m - Linie von der Straße am alten Graben von der Anlage zumindest teilweise überschritten wird und viertens eine Dachterrace auf mindestens 50 % der Dachfläche verfügt.
- 3. § 9 Abs. 1 Nr. 3 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 allen Gebäuden 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, Windfang etc. geringfügig (bis zu 2,50 m Tiefe und bis zu 10,00 m Breite) überschritten werden.
- Ein Überschreiten im Bereich der Bauweisezone nach Straßennutz (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 Vor- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlthal 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 Mühlthal in einer Breite bis zu 15,00 m je Grundstück zulässig. Bei Grundstücken mit einer Größe von mehr als 7.500 m<sup>2</sup> 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 Aufwaha hat die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzelt – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – zu erfolgen.
- Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Naturhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder andere Lampen mit vergleichbarem Frequenzspektrum (z.B. Arbol LED) zur Außenbeleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtungsbedingungen Locketellen und Totleuchten der lokalen Insektenfauna zulässig. Die Lichttemperatur soll unter 3.000 Kelvin betragen.
- Eine Außenbeleuchtung ist nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmeweise 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den Baugebieten mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE e ein Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen. Im Baugebiet mit der Bezeichnung GE 2 ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen. Aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden hierauf angerechnet. Die Anpflanzung ist auf Flächen vorzunehmen die nicht unbebaut werden.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den privaten Baugrundstücken entlang der 20 Meter Straßenfront ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind entlang der Straßen entweder Carpinus betulus (Hainbuche), Populus nigra (Zitterpappel) oder Acer platanoides (Spitzahorn) jeweils in den öffentlichen Verkehrsflächen 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 (Eiche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Eisleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstgehölze in Arten und Sorten.
- Die Mindestpflanzgröße für alle Bäume beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.
- Stäucher**  
 Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartweige), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (hundsröse), Rosa rubiginosa (Wegrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus baccata (Zweigflügel Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euconymus europaeus (Pfaffenhütchen).
- Die Festsetzung Anpflanzung von Stäuchern ist auf mindestens 5-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) 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 ohne stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappen 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. Ausgetriebene 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 der „Straßenbauarbeiten“ erforderlich. Von den Veränderungen der Grundstücksfläche ist der an die anbahnende Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich in einer Tiefe von maximal 5,0 m betroffen. Die Veränderung der Grundstücksfläche im Zuge des Straßenbaus ist zulässig. Die Höhe der privaten Grundstücksflächen ist an die Straßenhöhe durch Abbochungen anzugleichen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung eigener Grundstücksflächen sind zulässig. In einem Abstand von bis zu 1,00 m entlang von Grundstücksgrenzen kann das dort vorhandene Gelände der Nachbarn verändert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen der Geländeoberfläche ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg) und eine Baugenehmigung erfordern (zuständige Stelle: Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg).
- 10. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehenden Anlagen**
- 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. Bauordnungsgerechte 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 ° T. (alte Teilung) begrenzt.
- Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergieerzeugung zu optimieren.
- Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 12,00 m<sup>2</sup> 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 Belerleuchtung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbahnlicher Verkehrsfläche zulässig.
- Von Fahrbahnrand der Bundesstraße 426 (B 426) ist für Werbeanlagen ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Dieser Abstand kann ausnahmsweise sind nur bei Vorliegen einer straffenrechtlichen (Ausnahme) Genehmigung unterschritten werden. Hinweis: über den Antrag auf straffenrechtliche Genehmigung entscheidet allein der Straßenbausträger.
- 2. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriednungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)**
- Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprünge, z. B. für Laderampen etc. sowie Trockenmauern als Begrenzung der rückwärtigen von den öffentlichen Flächen abgewandten Grundstücksflächen. Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen auf der gesamten Länge eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Zu seitlich angrenzenden Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich brennmasche Zäune aus Metall (Stagbitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Die Maschenbreite und der Bodenabstand sollte mindestens 15 cm betragen. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste (Festsetzung Nr. 6.7.) herzustellen. Stützmauern zu angrenzenden Privatgrundstücken mit einer Höhe von mehr als 2,00 m sind mit einer Begrünung gemäß D. 8 zu versehen.
- Die Sichtwinkel an Straßenmündungen und Grundstückszufahrten (Mehrschichtschleier) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehindernden 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. Basesteg, Breitengraster oder Schotterstein) 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: Grundstücksflächen**
- Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit es 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 Grundflächen auszuweisen.
- Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und, sofern aufgrund der betrieblicher Nutzung und der vorliegenden Bodenverhältnisse möglich, mit wasserundurchlässiger Oberfläche auszubilden. Auf der Grundlage des Merkblattes DfM 163 ist die qualitative Unüberschneidbarkeit 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 Rippen 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 Mühlthal gemäß Verordnung vom 20.03.2013. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten.
- D. Hinweise und Empfehlungen**
- 1. Wasserrechtliche Regelungen**
- Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfallt soll als Betriebswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWVG). Niederschlagswasser von den Grundstücken welches nicht verwertet wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 15 l/s und in kleiner angeschlossene Fläche in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser z. B. in Rippen 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 Versorgungsunternehmer ist der Bereich bestehender Bäume und die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger zu errichten.
- 3. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerträger**
- Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird der Einsatz alternativer Energieformen (z. B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen.
- 4. Bodendenkmäler**
- Aus dem Umfeld des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen gibt daher folgende rechtliche Hinweise und Auflagen:
- Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z. B. Brunnen, Steingeräte, Kleinfunde, entdeckt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDöSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDöSchG erforderlich werden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDöSchG).
- Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Nach 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 Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche schwankende Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Hang- und Schichtwasser oberflächlich 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 Bodenverunreinigungen, 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 Grundwassererschäden 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 Bodenverunreinigung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörden ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden.
- 6. Nachweis der Löschwasserbereitstellung, 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 Bauordnungsverordnung (BauNVO).
- Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14000 – 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 Pflanzbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.
- 8. Fassadenbegrünung**
- Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m<sup>2</sup> Anstrichfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.
- Kletter- und Rankpflanzen  
 Lonicera caprifolium (Hänselfeigeblüher), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Clematis (eiförmig), Humulus lupulus (hopfen), Pueraria lobata (Kletterwicken), Kletterrosen, Hedera helix (Efeu).
- 9. Schäden durch Baumsturz**
- Es wird darauf hingewiesen, dass an die westliche und südwestliche Geltungsbereichsgrenze vorhandene Wildflächen angrenzen. Kleinkäulen 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 Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- 11. Empfehlungen zur Verbesserung der naturschutzfachlichen Situation für die Fauna im Plangebiet**
- Einbau von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.  
 Anbringung von Nisthilfen für Fledermause.  
 Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühlucht (Pflanzhilfen).  
 Bei den Gehölzpflanzungen sollen unbelandete Pflanzhilfen (wichtige Nestbaustrukturen für diverse Hautflügler-Arten) verwendet werden.

### Verfahrensübersicht

**Aufstellungsbeschluss**  
 Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05. Okt. 2021

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29. Okt. 2021

**Öffentliche Auslegung**  
 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am  
 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11. bis 09.12.2021

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 27. APR. 2022

**Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO, mit der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsentscheidung gemäß § 91 HGO und der wasserrechtlichen Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWVG durch die Gemeindevertretung am 17. Juli 2022

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal, den  
 25. Juli 2022  
 Wilfried Hahn 1. Beigeordneter

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. Juli 2022

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal, den  
 13. Aug. 2022  
 Wilfried Hahn 1. Beigeordneter

### 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)

**Bauordnungsverordnung (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)

**Planzielfestsetzung (PlanfV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599)

**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. I S. 294)

**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)

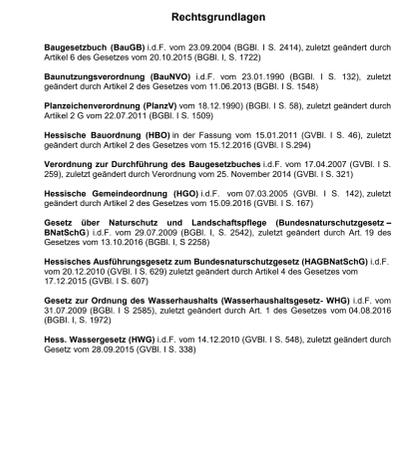
**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 167)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 19.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HGABNatSchG)** 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)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

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



## Gemeinde Mühlthal - SATZUNG -

### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf Ruckelshausen" unter Einarbeitung der 3. Änderung im Ortsteil Nieder- Ramstadt

Projekt: 21023      Maßstab 1: 500  
 Plan-Nr.: 001      Datum: 02.06.2022

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
 Uhländstraße 11      Tel.: 069-405873-0      E-Mail: info@bsmf.de  
 60314 Frankfurt am Main      Fax: 069-405873-40      www.bsmf.de

HB = 841 / 1540 (1:30m)      Alipan 2011