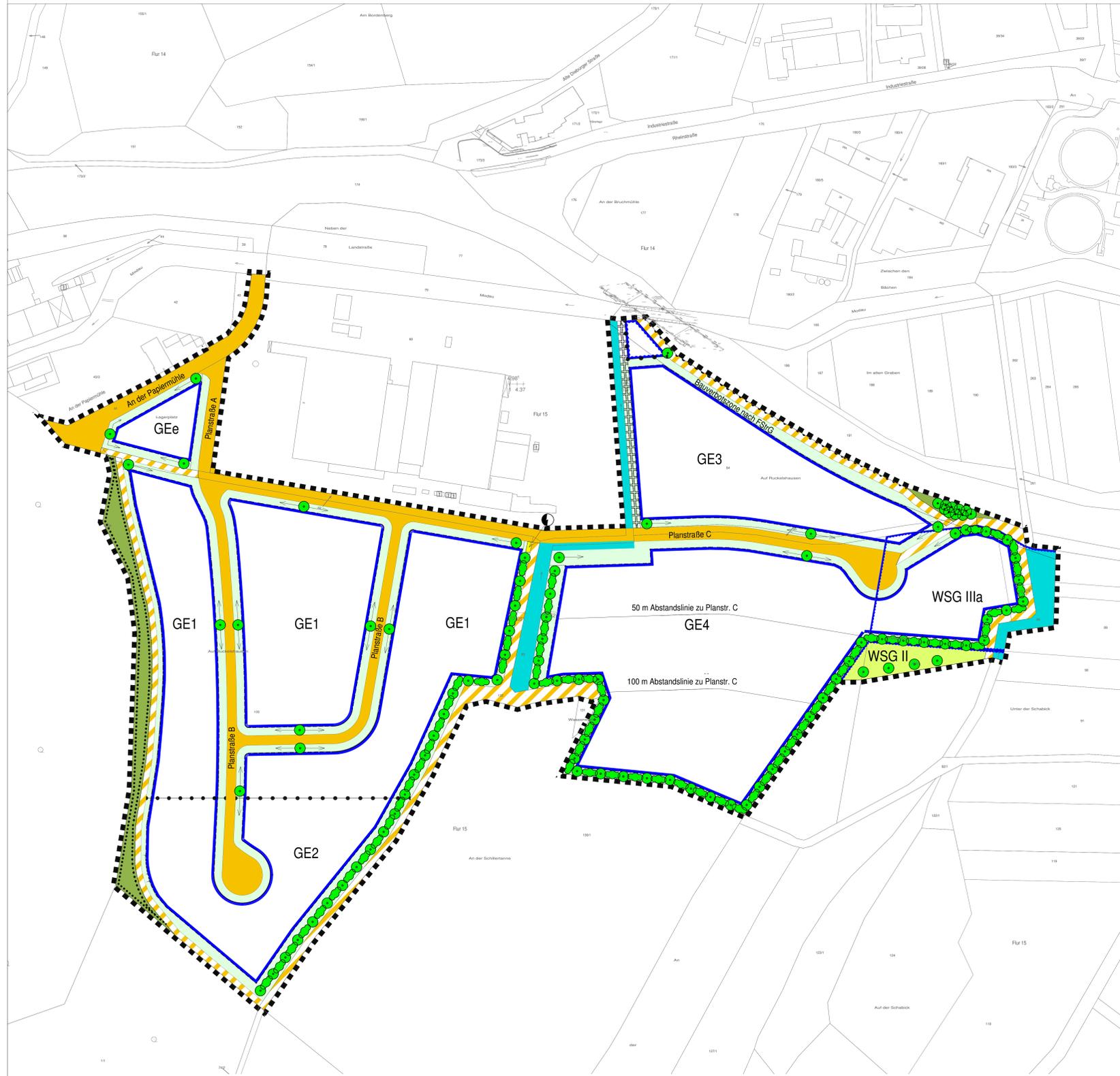




Gemeinde Mühlthal

Bebauungsplan "Gewerbegebiet auf Ruckelshausen" im Ortsteil Nieder-Ramstadt



LEGENDE:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrflächen 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: Blume
- Anpflanzen: Strauch
- Erhaltung: Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen hier: Baumgruppen und Baumhecken

Sonstige Pflanzzeichen

- 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 BauGB i.V.m. der BauNVO**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO
Art der baulichen Nutzung
GE: Gewerbegebiet
Nicht zulässig sind:
• Selbstständige Lagerplätze
• Erdverarbeitende Betriebe
• Tankstellen (Betankungsstellen sind bei wasserrechtlicher Genehmigung als Ausnahme zulässig)
• Vergnügungsstätten
• Einzelhandelsbetriebe (Die Selbstvermarktung von im Gebiet produzierten Gütern oder im Gebiet weiterverarbeiteten Gütern - sog. Werkstätten - ist jedoch zulässig)
Ausnahmsweise sind maximal zwei betriebszugeordnete Wohnungen je Gewerbebetrieb zulässig. Die Wohnfläche dieser Wohnungen darf 200 m² je Gewerbebetrieb nicht überschreiten. Bei Grundstücksgrößen bis zu 1.000 m² sind keine Wohnungen zulässig. Bei Grundstücksgrößen bis zu 5.000 m² ist nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb mit einer Wohnfläche von maximal 150 m² zulässig.
Im eingeschriebenen Gewerbegebiet „GE“ sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - § 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.
- | Bezeichnung | Art der baulichen Nutzung | planungsrechtliche Festsetzungen | | | Bemerkung |
|-------------|---------------------------|----------------------------------|-----|------------------------|---------------|
| | | GRZ | BMZ | Zahl der Vollgeschosse | |
| GE 1 | GE | 0,7 | 2 | 2 | offene |
| GE 2 | GE | 0,7 | 6 | 2 | offene |
| GE 3 | GE | 0,7 | 8 | 2 | abgeschlossen |
| GE 4 | GE | 0,7 | 8 | 2 | abgeschlossen |
| GE e | GE | eingeschätzt 0,7 | 8 | 2 | 50 |
- Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhe ist in der Mittelschablone angegeben. Die Höhenfestsetzungen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des letzten raumschließenden Bauteils.
- Für das Baugelbiet 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.
- § 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.
- § 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.
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 Mühlthal zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.
- § 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 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.

- § 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 Gehölzern außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – zu erfolgen.
Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Naturhochdrucklampen (HSET-Lampen) oder andere Lampen mit vergleichbarem gezieltem Frequenzspektrum zur Minimierung von beleuchtungsbedingten Lichteffekten 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 Bewegungsdetektoren in Rahmen von Sicherheitsanlagen).
Beleuchtete 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 Gewebegrundstücken wird hingewiesen (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg).
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Je angefangene 500 m Grundstücksfläche ist in den Baugebieten mit der Bezeichnung GE 1, GE 3, GE 4 und GE e ein Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen. Baupflanzzeit ist die Bezeichnung GE 2 ist je angefangene 300 m Grundstücksfläche 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 öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Bei sonstigen Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste 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 (Eiche), Fraxinus excelsior (Ehrentanne), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aria (Mehlbäume), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstgehölze in Arten und Sorten.
Die Mindestanzahl der Bäume beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.
Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hornveilchen), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Höckerkirsche), Prunus spinosa (Säulehrose), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Achtstachelige Dornrose), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus fruticosus (Schwarzeiche), Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfeifenknäuel).
Die Festsetzung Anpflanzung von Sträuchern ist als mindestens 5-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm, Pflanzabstand 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 stehende Läste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpapieren unzulässig.
- § 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. Nur anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflanzen 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 Abs. 1 Nr. 26 BauGB: Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaus erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstücksfläche ist der an die anbahnende Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich in einer Tiefe von maximal 1 m betroffen. Die Veränderung der Grundstücksfläche im Zuge des Straßenbaus ist zulässig. Die Höhe der privaten Grundstücksflächen ist an die Straßenhöhe durch Abtschüttungen anzuschließen.
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung oberer 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 Geländeoberfläche eine wasserrechtliche Erlaubnis (Zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg) erfordern. Eine Baugenehmigung erfordert (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg).
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Unterhaltungspflichten für die Unterhaltung der Leitungen und die Unterhaltung des westlich angrenzenden Gewässers zu belasten.
- § 81 Abs. 1 Nr. 1 HfBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Für das Plangebiet wird die Dachform festgelegt, 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 Solarenergiegenutzung zu optimieren.
Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6,00 m² nicht überschreiten und sind unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebs 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 Gebäuden und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.
Zum Fahrbahndrand 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 Straßenbauausführende.
- § 81 Abs. 1 Nr. 3 HfBO: Einfriedungen (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 rüdwärtigen (von den öffentlichen Flächen abtretenden) Grundstücke. Zu seitlich angrenzenden Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich bremsfähige Zäune aus Metall (Stahlgitter- 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 Sichtweite an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mittelschicht) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- § 81 Abs. 1 Nr. 4 HfBO: 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.
Beleuchtete ebenerdige Pkw-Stellplätze sind, sofern die vorliegenden Bodenverhältnisse dies zulassen, mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengitter, Breitgraspflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Stellplatzflächen erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg).
- § 81 Abs. 1 Nr. 5 HfBO: Grundstücksverkehrsflächen
Die Grundstücksverkehrsflächen sind getrennt anzulegen und zu unterhalten sowie sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzplantagen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Flächen, die durch Überschreitungen von Nebenanlagen, Zufahrten, Nebenanlagen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind an anderer Stelle auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen als Grünflächen auszuzeichnen.

Verfahrensübersicht

Übereinstimmungserkenn des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Areale mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ... übereinstimmen

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.01. bis zum 25.01.2010

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Ansprechen vom 22.12.2009

Öffentliche Auslegung
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 22.12.2010
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.01. bis 04.02.2011

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal
Mühlthal, den 01. Aug. 2014
Unterschrift Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Ansprechen vom 27.12.2010

Planungsbeschluss
Beschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 07.06.2011

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal
Mühlthal, den 01. Aug. 2014
Unterschrift Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 12.04.2014.
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB vom 22.04.2014 bis zum 26.05.2014.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal
Mühlthal, den 01. Aug. 2014
Unterschrift Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Beschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 15.07.2014

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal
Mühlthal, den 01. Aug. 2014
Unterschrift Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der baurechtlichen Festsetzungen durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Aug. 2014

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal
Mühlthal, den 12. Aug. 2014
Unterschrift Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzes i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.05.2013 (GVBl. I S. 526)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218)

Hess. Wasserrecht (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2543) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

6. Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung und der vorliegenden Bodenverhältnisse möglich, mit wasserundurchlässiger Oberfläche auszubilden. Auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 ist die qualitative Unterdurchlässigkeit 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 Riegeln ist im Plangebiet aufgrund der vorliegenden gering durchlässigen Bodenverhältnisse nicht möglich.

7. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Je angefangene 500 m Grundstücksfläche ist in den Baugebieten mit der Bezeichnung GE 1, GE 3, GE 4 und GE e ein Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen. Baupflanzzeit ist die Bezeichnung GE 2 ist je angefangene 300 m Grundstücksfläche 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 öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Bei sonstigen Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste 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 (Eiche), Fraxinus excelsior (Ehrentanne), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aria (Mehlbäume), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstgehölze in Arten und Sorten.
Die Mindestanzahl der Bäume beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.
Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hornveilchen), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Höckerkirsche), Prunus spinosa (Säulehrose), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Achtstachelige Dornrose), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus fruticosus (Schwarzeiche), Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfeifenknäuel).
Die Festsetzung Anpflanzung von Sträuchern ist als mindestens 5-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm, Pflanzabstand 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 stehende Läste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpapieren unzulässig.
- § 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. Nur anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflanzen 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 Abs. 1 Nr. 26 BauGB: Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbaus erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstücksfläche ist der an die anbahnende Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich in einer Tiefe von maximal 1 m betroffen. Die Veränderung der Grundstücksfläche im Zuge des Straßenbaus ist zulässig. Die Höhe der privaten Grundstücksflächen ist an die Straßenhöhe durch Abtschüttungen anzuschließen.
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung oberer 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 Geländeoberfläche eine wasserrechtliche Erlaubnis (Zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg) erfordern. Eine Baugenehmigung erfordert (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg).
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Unterhaltungspflichten für die Unterhaltung der Leitungen und die Unterhaltung des westlich angrenzenden Gewässers zu belasten.
- § 81 Abs. 1 Nr. 1 HfBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Für das Plangebiet wird die Dachform festgelegt, 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 Solarenergiegenutzung zu optimieren.
Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6,00 m² nicht überschreiten und sind unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebs 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 Gebäuden und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.
Zum Fahrbahndrand 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 Straßenbauausführende.
- § 81 Abs. 1 Nr. 3 HfBO: Einfriedungen (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 rüdwärtigen (von den öffentlichen Flächen abtretenden) Grundstücke. Zu seitlich angrenzenden Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich bremsfähige Zäune aus Metall (Stahlgitter- 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 Sichtweite an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mittelschicht) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- § 81 Abs. 1 Nr. 4 HfBO: 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.
Beleuchtete ebenerdige Pkw-Stellplätze sind, sofern die vorliegenden Bodenverhältnisse dies zulassen, mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengitter, Breitgraspflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Stellplatzflächen erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg).
- § 81 Abs. 1 Nr. 5 HfBO: Grundstücksverkehrsflächen
Die Grundstücksverkehrsflächen sind getrennt anzulegen und zu unterhalten sowie sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzplantagen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Flächen, die durch Überschreitungen von Nebenanlagen, Zufahrten, Nebenanlagen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind an anderer Stelle auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen als Grünflächen auszuzeichnen.
- § 81 Abs. 1 Nr. 6 HfBO: 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Empfehlungen zur Verbesserung der naturschutzfachlichen Situation für die Fauna im Plangebiet
Einbau von Nistkästen für Höhlen- und Habichtbrüder.
Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse.
Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Fröhracht im Rahmen der Freizeilechtung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna.
Pflanzung des Schmetterlingsstrauchs' Buddleja davidii im Rahmen der Freizeilechtung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna.
Bei den Gehölzplantagen sollen unbehandelte Pflanzfähle (wichtige Nistsubstrate für diverse Hautflügler-Arten) zu verwenden.



Gemeinde Mühlthal

Bebauungsplan "Gewerbegebiet auf Ruckelshausen" im Ortsteil Nieder-Ramstadt

Projekt: 13050 Maßstab 1:1.000
Plan-Nr.: 015 Datum: 07.03.2014

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