

Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
hier: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächezahl (§ 19 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

----- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen



öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



prinzipieller Standort für anzupflanzende Bäume nach Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z.B. (171) projektierte Flurstücksnummern nach Flurbereinigung

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN BEBAUUNGSPLAN:

- Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung vom 20.12.1993, bekanntgemacht am 28.12.1993 (GVBl. I, S. 655)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997

- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 GE = Gewerbegebiete

§ 8 BauNVO

1.1.1 Die gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO zulässigen Nutzungen "Lagerhäuser, Lagerplätze" sowie "Tankstellen" sind als selbständige betriebliche Anlagen ausgeschlossen.

§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

Die gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO zulässigen Nutzungen "Gewerbebetriebe aller Art" werden in Form von Speditionen und Transportunternehmen ausgeschlossen.

Betriebe oder Betriebsteile, deren immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel als Mittelungspegel tags 55 db(A) /qm und nachts 40 db(A) /qm überschreiten, sind ausgeschlossen.

1.1.2 Die gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungststätten" ist ausgeschlossen.

§ 11 BauNVO

1.2 SO = Sonstige Sondergebiete

§ 11 Abs.2 BauNVO

Zweckbestimmung: Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

1.2.1 Die Verkaufsfläche darf eine maximale Größe von 1.800 qm nicht überschreiten

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Für beide Gebietsteile ist eine Grundflächenzahl von je 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze in den nach § 19 Abs. 4 zulässigen Grenzen überschritten werden.

§ 16 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.2 Vollgeschosse

Es sind in beiden Gebietsteilen maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

3. Bauweise

§ 22 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 87 HBO

Die Bauweise wird im Gebietsteil SO als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Dabei ist mindestens alle 50m ein vertikal durchgehender Fassadenrücksprung einzuhalten. Im GE-Gebiet wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 87 HBO und § 12 Abs.6 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Tiefgaragen sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 87 HBO

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Die Grundstücksflächen sind auf mindestens 20 % ihrer Gesamtfläche dauerhaft zu begrünen, Dachbegrünungen nach Punkt 6.2 sind hierbei nicht anrechenbar.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs.6 BauGB i.V.m. § 87 HBO

5.2 In der zeichnerisch dargestellten Anpflanzfläche entlang des Wirtschaftsweges sind Strauchpflanzungen (gem. Artenliste, mind. 1 Strauch/qm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Für die Befestigung von Grundstücksfreiflächen, Erschließungs- und Stellplatzflächen sind, sofern funktional möglich, wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decken.

6.2 Regenwasserrückhaltung/-versickerung: Auf mind. 50 % der Dachflächen ist anfallendes Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen oder der direkten Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Sofern eine Brauchwassernutzung oder eine direkte Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im übrigen in eine geeignete Versickerungsanlage mit Überlauf in die örtliche Kanalisation zuzuführen.

Die Bemessung und technische Ausgestaltung von Versickerungsanlagen sind gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen.

6.3 Dachbegrünung: Dachflächen sind dauerhaft mind. extensiv auf 50 % ihrer Gesamtfläche zu begrünen. Technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung regenerativer Anlagen sind vorzugsweise auf den nicht zu begrünenden Flächen unterzubringen.

HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde:

Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Fundgegenstände sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Wurzelschutzmaßnahmen:

Zur Sicherung vorhandener Leitungen sind Baumaßnahmen und Nutzungen sowie die Neuanpflanzung von Bäumen im Hinblick auf einzuhaltende Schutzabstände und ggf. vorzusehende Wurzelschutzmaßnahmen mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

ARTENLISTE

Bei der Neupflanzung der Laubbäume und Sträucher sind die "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzuhalten. Sie sind Bestandteil der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten" und damit auch der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen - ATV DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten" des Teiles C der VOB. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

Bäume

Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen. Folgende Laubbäume sind vorrangig zu pflanzen:

Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Sträucher

Hecken- bzw. Strauchpflanzungen sind als verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 5 Trieben und einer Höhe von mindestens 100-150 cm zu pflanzen.

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe

VERFAHREN:

Die Gemeinde Mühlthal hat nach § 2 BauGB am 09.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden vom 25.09.2001 bis einschließlich 08.10.2001.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat nach § 3 Abs.2 BauGB über die Dauer eines Monats vom 19.11.2001 bis einschließlich 20.12.2001 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurde am 29.05.2001 gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB eingeleitet.

Der Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden am 05.02.2002.

Inkrafttreten (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 22.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Mühlthal, den 26.02.2002

(Unterschrift) TER

STADT
BAU
PLAN

Architektur und Stadtplanung

Wilhelm-Leuschner-Strasse 6
Tel. 06151-99570

64293 Darmstadt
Fax: 06151-995730

Gemeinde Mühlthal
Nieder-Ramstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Industriestraße / West"

303

B L

M 1:1000

0 10 20 40 60 80 100

Projektnummer: PRJ-22601

Datum: 20.02.2002