



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Legend for planning symbols and colors. Includes categories: Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB), Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB), Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Sonstige Planzeichen, and Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Mitarbeiterparkplatz
Zulässig ist ein privater Mitarbeiterparkplatz für Gewerbebetriebe mit maximal 360 Stellplätzen.
2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
3. Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ dient als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Gewerbegebiet im Norden „Südlich der Rheinstraße“ und dem Gewerbegebiet im Süden „Auf Ruckelshausen“.

Textliche Festsetzungen

- Geh- und Fahrrecht 3
Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 3“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Geh- und Fahrrecht 4
Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 4“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.
II. Nachrichtliche Übernahmen
7. Überschwemmungsgebiet
Das Plangebiet liegt gemäß § 78 WHG teilweise in einem Überschwemmungsgebiet der Modau.
Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.
8. Gewässerrandstreifen
Die Gewässerrandstreifen entlang der Modau und des von Nord nach Süd verlaufenden Nebenarmes der Modau unterliegen den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG.
III. Hinweise und Empfehlungen
9. Anpflanzungen an der Modau
Zur Verbesserung der Ufergehölzsaum an der Modau nördlich des Plangebiets ist eine ergänzende Pflanzung von standorttypischen Baum- und Straucharten vorzunehmen (Weichholzäue).
11. Bodendenkmäler
Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler (Nieder-Ramstadt 032: Siedlungsspuren verschiedener Zeitalter).

Textliche Festsetzungen

- Für die Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist bei dem Landkreis Darmstadt-Dieburg, Abteilung Gewässer- und Bodenschutz eine Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.
16. Fischereirechtliche Hinweise
Zur Wahrung der Belange Dritter ist bei Maßnahmen durchführung der Fischereirechtsinhaber (Verpächter) oder der Fischereiausübungsrechte (Pächter) zu informieren.
17. Leitungsschutzmaßnahmen
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen.
18. Hinweise der ENTEGA AG
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel der ENTEGA AG.
19. Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen (z.B. Gerüche, Staub, Steine usw.) zu rechnen.
20. Einfriedigungen, Eingrünungen, Bepflanzungen
Bei Einfriedigungen, Eingrünungen, Baumpflanzungen u.ä. sind die doppelten Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarrecht einzuhalten.
21. Artenempfehlungen
Sträucher
Folgende heimische Sträucher sind für Hecken zu verwenden:
Acer campestre (Feldahorn, Heister)
Carpinus betulus (Hainbuche, Heister)
Corylus avellana (Hase)
Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Luster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapple)
Pyrus pedunculata (Traubeneiche, Heister)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)
Obstbäume
Es sind folgende Obstbäume zu verwenden:
Gelber Erdapfel, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Brettacher, Rheinischer Winterambour, Erbachhofener, Ditzels Rosenapfel, Bismarckapfel, Brauner Matapfel, Winterzitronenapfel, Gewürzluken, Himbacher Grüner, Rheinischer Bohnapfel, Bittenfelder Sämling, Schafsnase, Lohrer Rambour, Südkirsche, Speierling
Anpflanzungen von Bäumen an Stellplätzen und entlang des Fuß-Radwegs
Folgende Laubbäume-Hochstämme sollen verwendet werden:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2016 (GVBl. I S. 198)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.05.2022 (GVBl. I S. 318)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1309)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. I S. 802)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1371)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1328, 4147)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Verfahren

Table with columns: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung, Datum, and other administrative details. Includes signatures of Willi Muth, Bürgermeister.

Gemeinde Mühlthal
Bebauungsplan "Parkplatz südlich der Modau"
Scale: M 1:1000
December 2022
PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23, 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0, mail@planungsgruppeDA.de