# Gemeinde Mühltal

## Bebauungsplan "Südlich der Rheinstraße II"
## im Ortsteil Nieder-Ramstadt

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Nieder-Ramstadt, Flur 14, Flurstücke Nr. 39/7, Nr. 39/22 (tlw.), Nr. 39/34 (tlw.),
Nr. 79/8 (tlw.), Nr. 156/1 (tlw.), Nr. 170/1 (tlw.), Nr. 171/2 (tlw.) Nr. 173/2 (tlw.), Nr. 173/3,
Nr. 174 (tlw.), Nr. 175, Nr. 176, Nr. 177, Nr. 178, Nr. 179, Nr. 183/2 und Nr. 185 (tlw.)
Gemarkung Nieder-Ramstadt, Flur 15, Flurstücke Nr. 77, Nr. 78 und Nr. 79 (tlw.)
Gemarkung Nieder-Ramstadt, Flur 16, Flurstücke Nr. 38 (tlw.) und Nr. 39
Gemarkung Nieder-Ramstadt, Flur 22, Flurstücke Nr. 250 (tlw.), Nr. 251 (tlw.) und Nr. 252 (tlw.)

## LEGENDE

### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

| | | |
|---|---|---|
| **BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN** | | |
| | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO |
| **VERKEHRSFLÄCHEN** | | |
| | Öffentliche Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| L | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| P | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| G+R | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Geh- und Radweg | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | § 9 Abs. 1 Nr. 4. u. 11 BauGB |
| **GRÜNFLÄCHEN** | | |
| öG | Öffentliche Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** | | |
| | Wasserflächen, hier: Stettbach | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB |
| **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** | | |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| | Anpflanzen: Bäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Erhaltung: Bäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen, hier: Baumgruppen und Hecken | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| **SONSTIGE PLANZEICHEN** | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung Teilbereiche | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| **NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN** | | |
| Ü | Umgrenzung von Flächen für Überschwemmungsgebiet | |
| | Bauverbotszone | § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG |
| | Gebäude Bestand | |
| | Beispielhafte Straßenraumaufteilung mit zulässiger Fahrbeziehung auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen | |

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

| Art der baulichen Nutzung[1] | GRZ | GFZ | BMZ | Zahl der Vollgeschosse | max. Höhe baul. Anlagen in m über Bezugspunkt[2] | Bauweise | Dachform Dachneigung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Planungsrechtliche Festsetzungen: Maß der baulichen Nutzung | | | | | | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen |
| GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) | 0,7 | – | 8,0 | II | 13,00 | abweichend[3] | freigestellt max. 40° a.T. |

[1] Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.
[2] Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Rheinstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
[3] Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörper über 50 m zulässig.

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### 1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO: Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gemäß § 8 BauNVO als „GE - Gewerbegebiet" bestimmt.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig:
- Selbständige Lagerplätze
- Erdverarbeitende Betriebe
- Vergnügungsstätten

#### 2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Baumassenzahl (BMZ) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Bezugshöhe für diese Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände in Gebäudemitte.

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

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind abweichend hiervon auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen nach Hessischer Bauordnung sind einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 2,50 m Tiefe und maximal 10,00 m Breite) überschritten werden. Je Grundstück ist nur an einer Stelle die Überschreitung der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Bauverbotszone nach Straßenrecht (siehe nachrichtliche Darstellung im Plan) ist unzulässig.

Betriebliche Anlagen und Betriebsflächen ohne aufstehende Gebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (z.B. Ausstellungsflächen).

#### 4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Straßenverkehrsfläche zulässig, jedoch auf maximal 50 % der straßenseitigen Grundstückslänge. 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: Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sind nach straßenbau- und verkehrstechnischen Gesichtspunkten zu dimensionieren und aufzuteilen. Die zeichnerisch festgesetzte Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche darf nicht überschritten werden.

Für den nördlich der B 426 / Industriestraße gelegenen Weg ist ein wasserdurchlässiges Befestigungsmaterial zu wählen.

Der nördlich der Modau gelegene Fuß- und Radweg ist bis zum Querungsbereich mit der B 426 ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Material zu befestigen.

Auf eine Beleuchtung entlang der beiden geplanten Fuß-/Radwege-Abschnitte ist zu verzichten.

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

**Beschränkung der Rodungszeit:**

Das Abschneiden oder „Auf den Stock setzen" von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober verboten. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**Einzelmaßnahmen:**

Zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffswirkung sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu realisieren:

**M 01:** Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für perspektivisch auftretende Quartier- und Baumhöhlenverluste sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (Baumläuferhöhle Typ 2B oder 2BN, Halbhöhle Typ 2HW (Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar)), fünf Nistkästen für Höhlenbrüter (Kleiberhöhle Typ 5KL, Nisthöhle 1B und Nisthöhle 1M) sowie fünf Fledermauskästen (Flachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle 2FN) aufzuhängen; die räumliche Festlegung erfolgt vor Ort mit der kommunalen Umweltberatung, lokalen Naturschutzvertreten oder entsprechend qualifiziertem Fachpersonal.

**M 02:** Schaffung einer Sukzessionsfläche: Teilflächen der derzeitigen Flurstücke 77, 78, und 178, insgesamt 5.440 m². Die zwischen dem Modaulauf und den neu entstehenden Straßenrändern bzw. Wegeverbindungen verbleibende Gewässeraue ist einer ungelenkten Sukzession zu überlassen um in diesem Bereich dynamische, fließgewässertypische Entwicklungsprozesse zuzulassen; Initialpflanzung von fünf Schwarzpappeln (Förderung bedrohter Gehölzarten); die Entwicklung feuchtigkeitsgeprägter Sukzessionsstadien kann durch die Einleitung von Oberflächenwasser unterstützt werden; die Anlage kleinerer Mulden zur periodischen Rückhaltung von Oberflächenwasser wird als sinnvolle Maßnahmenergänzung gesehen; Entwicklungsziel: Auwald.

**M 03:** Naturnahe Gestaltung eines Fließgewässers (Stettbach): 160 m² Gewässerfläche. Der bereits jetzt zwischen „Industriestraße" und „Rheinstraße" verlaufende Gewässerabschnitt ist im Zuge der Umbaumaßnahmen naturnah umzugestalten; insbesondere sollte im Sohlbereich Grobsubstrat eingebracht und Initialpflanzungen mit typischen Stauden- und Röhrichtarten der Gewässerufer durchgeführt werden. Der punktuelle Einsatz kleinwüchsiger Strauch- weidenarten ist ebenfalls zu empfehlen.

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Befestigte Flächen sind, soweit es ihre Zweckbestimmung zulässt, wasserdurchlässig herzustellen oder seitlich in begrünte Versickerungsflächen zu entwässern. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken wird hingewiesen (Zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg).

Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" vorhandene Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

#### 7. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden. Für die im Plan festgesetzten Bäume und Hecken ist die Verwendung von Arten der nachfolgenden Artenliste zwingend bestimmt.

**Bäume**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Castanea sativa | Ess-Kastanie |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus nigra | Schwarzpappel (Förderung seltener Gehölzarten an geeigneten Standorten) |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix fragilis | Bruchweide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Hochstämmige Obstbaumarten

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus spp. | Weißdorn-Arten |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa agrestis, R. arvensis, R. canina | Acker-, Feld-, Hunds-Rose |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Flieder, Forsythie, Buxbaum
Zur gezielten Förderung von Arten außerdem: Buddleja davidii (Nektarspender für Tagfalter)

**Schling- und Kletterpflanzen**

| | |
|---|---|
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelieber |
| Parthen. tricusp. 'Veitchii' | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Schlingknöterich |

Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Echter Wein, Spalierobst

**Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:**

| | |
|---|---|
| Straucharten: | Str 2xv; Mindestgröße 100 - 125 cm; keine Containerware |
| Rosa-Arten: | Str 2xv; Mindestgröße 60 - 100 cm |
| Baumarten: | H 3xv; Mindeststammumfang 16 cm |
| Obstbäume: | Hochstamm (mindestens 1,80 m bis zum Kronenansatz) |

**Pflanzhinweise:**
- Die Strauchgehölze sind möglichst gruppenweise (3 - 5 Individuen) zu pflanzen.
- Pflanzdichte bei Hochstraucharten 1 St./2m², bei Niedersträuchern 1 St./m².
- Randlinie und Höhenzonierung von Hecken sind heterogen zu gestalten.
- Die Pflanzung sollte als Frühjahrspflanzung erfolgen.
- Eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und -pflege ist zu berücksichtigen.

**Anmerkungen:**

Die Standorte der Bäume entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen können im Zuge der Herstellung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen verschoben werden. Entlang der Straßen sind Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig.

Für die Anlage der Niederstrauchhecken im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich geeignete Arten aus der vorstehenden Liste „Sträucher" zu verwenden.

Für die Anlage der Baumhecken im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind vornehmlich geeignete Arten aus der vorstehenden Liste „Bäume" zu verwenden und durch geeignete Hochstraucharten aus der vorstehenden Liste „Sträucher" zu ergänzen.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

#### 8. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Bindungen 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.

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Hinweis: Nachfolgend bestimmter Gehölzerhalt außerhalb des Plangeltungsbereiches betrifft die Durchführung von baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Bauliche Maßnahmen sind hier so umzusetzen, dass die in der Karte 3 zum Umweltbericht „Planungssituation/Maßnahmenplan" gekennzeichneten Gehölze nicht beeinträchtigt werden.

- Vollständiger Erhalt des Ufergehölzbestandes entlang der Modau, einschließlich der (rechtsufrigen) Erlengruppe mit stehendem Totholz im Südosten des Plangebietes.
- Erhalt von Teilflächen der „Gebüsche nasser Standorte" südwestlich der B 426.
- Erhalt des linearen Baumgehölzzuges zwischen der B 426 und der Erschließungsstraße westlich der Zufahrt „An der Papiermühle".
- Erhalt eines böschungsständigen Heckenzuges nördlich der „Industriestraße" in Höhe der Anschlussstelle „Rheinstraße".

Die aufgeführten Gehölzbestände werden in der Karte 3 zum Umweltbericht „Planungssituation/Maßnahmenplan" als „erhaltenswert" festgesetzt und gekennzeichnet (Erhalt von Heckengruppen, Erhalt von Ufergehölzen).

Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind die oben genannten Gehölzbestände als **„zu erhalten"** zu kennzeichnen (Austrassierung; nötigenfalls Bauzaun zum Baufeld hin; Beschilderung o.ä.).

**Zwingend gilt:** Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" sind zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes anzuwenden, wenn ein Mindestabstand des Eingriffsbereiches (auch Baufeldgrenzen) von 5,0 m zu den betroffenen Gehölze unterschritten wird.

**Erhaltung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft:**

- Die Vegetationsgesellschaften in der rechtsufrigen Modauaue sind im Abschnitt zwischen den beiden Brückenbauwerken weitestgehend in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten und somit als Basis für die hier geplante Maßnahmenumsetzung zu sichern.

Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist das benötigte Baufeld entlang der zu erhaltenden Strukturen durch Aufstellen eines Bauzaunes abzugrenzen; die örtliche Bauleitung ist entsprechend einzuweisen.

#### 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 Kreises Darmstadt-Dieburg) und / oder eine Baugenehmigung erfordern (Zuständige Stelle: Bauaufsicht des Kreises Darmstadt-Dieburg).

#### 10. § 9 Abs. 1 a BauGB: Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht im Kapitel „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung" angesetzten und in den „Grünordnerischen Festsetzungen" als „Externe Artenhilfsmaßnahmen" („Schutzmaßnahme am Beerbach", „Renaturierungsmaßnahme 1 am Beerbach" und „Renaturierungsmaßnahme 2 am Beerbach") beschriebenen Maßnahmen werden dem vorliegenden Bebauungsplan „Südlich der Rheinstraße II" in Nieder-Ramstadt zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Hessischer Bauordnung (HBO) und wasserrechtliche Festsetzungen nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) 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 maximal 40° 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 je Werbeanlage nicht überschreiten. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 12,00 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

Die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 13,00 m gilt auch für Werbeanlagen.

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

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: Gestaltung und Höhe von 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.

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in mindestens 0,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Die Flächen zwischen den Grundstückseinfriedungen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

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

Als Einfriedungen sind Hecken und transparent wirkende Einfriedigungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune, bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Der Einsatz von Mauern ist in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig; alternativ sind Befestigungen mit Gabionen möglich; bei Sichtmauerwerk sind ausnahmslos Natursteinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturraum-typischen Gesteinsarten einzusetzen; in allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschnittsweise, ebenfalls ein ausreichender Bodenabstand gewahrt werden.

#### 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 in Bezug auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen an der Grundstücksgrenze wird hingewiesen.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Stellplatzflächen erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis (Zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg).

### C. Hinweise und Empfehlungen

#### 1. 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.

#### 2. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und /oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen soll nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

#### 3. Versorgungsleitungen

Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den bereits liegenden Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Eschollbrücker Straße 12, 64283 Darmstadt, über die Lage informieren und die Kabelschutzanweisung beachten.

Bei der Pflanzung tiefwurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen - insbesondere bei Telekommunikationsanlagen - ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den liegenden Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.).

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

#### 4. 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.

#### 5. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

#### 6. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung (Erkundung der Grundwasser- und Bodenverhältnisse) 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 ansteht.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden wird auf die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände hingewiesen. Schadenersatzansprüche beim Eintritt entsprechender Schäden können weder gegen die Gemeinde noch gegen Gebietskörperschaften oder Behörden geltend gemacht werden. Gebäude sind so zu errichten, dass entsprechende Schäden nicht eintreten können.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische 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.

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

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter

http://www.hmulv.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=309de16416512c87ba31bfe282c5071 .

#### 7. 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 auf Grundstücken - zu beachten.

#### 8. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 9. Immissionsschutz / Verkehrs- und Fluglärm

Das Plangebiet liegt an einer stark befahrenen Bundesstraße (B 426). Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18. Dezember 2007 zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main wird es zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Verkehrsflughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensivität kommen; hiermit werden entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen.

#### 10. Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben folgendes zu beachten:

- Keine Verwendung von Auftausalzen und Herbiziden.
- 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 sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

## PLANVERFAHREN

| | |
|---|---|
| **Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung | am 14.12.2010 |
| **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB | am 23.12.2010 |
| **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt | vom 04.01.2011 bis 19.01.2011 |
| **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben | vom 27.12.2010 |
| **Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | am 24.06.2011 |
| **Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB | vom 04.07.2011 bis 05.08.2011 |
| **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben | vom 28.06.2011 |
| Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB | am 15.11.2011 |

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Mühltal
Mühltal, den 19. Juni 2012

Siegel

Dr. Astrid Mannes
Bürgermeisterin

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 23. Juni 2012

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Mühltal
Mühltal, den 25. Juni 2012

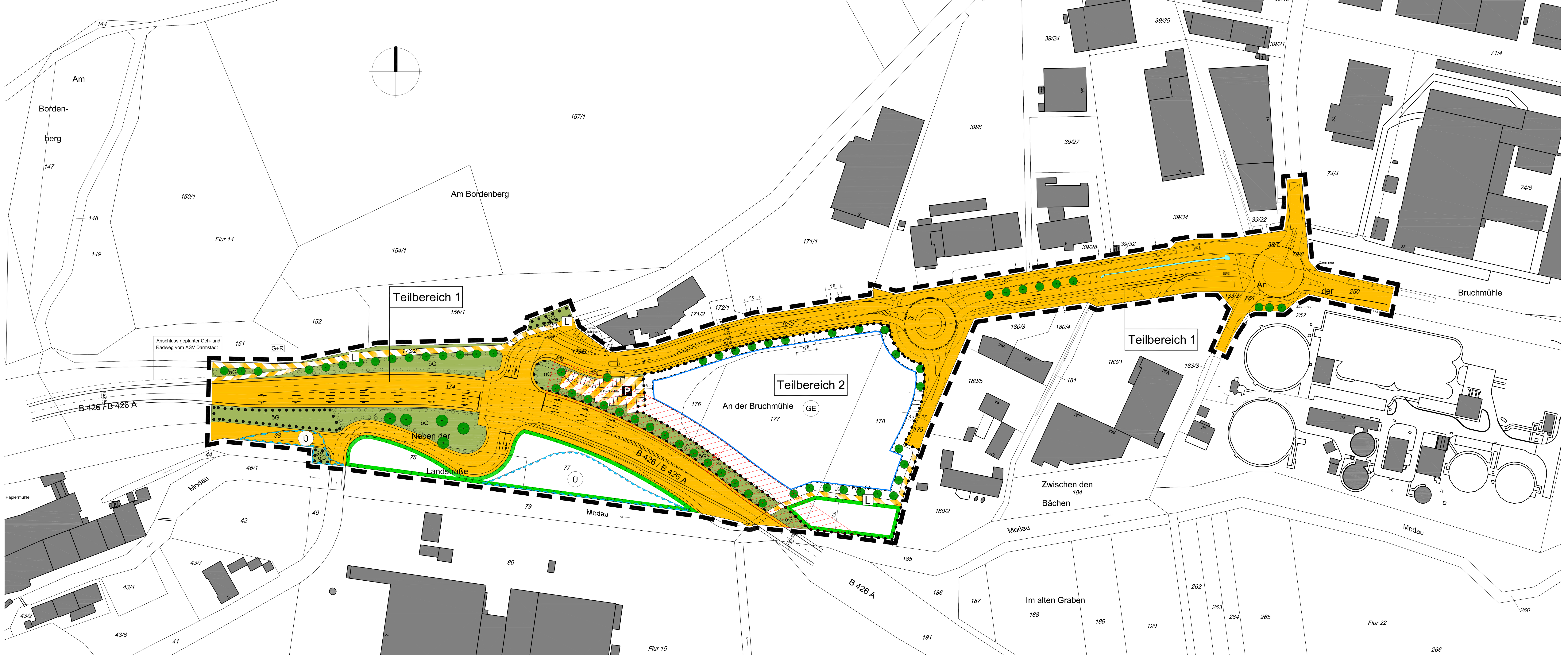
Siegel

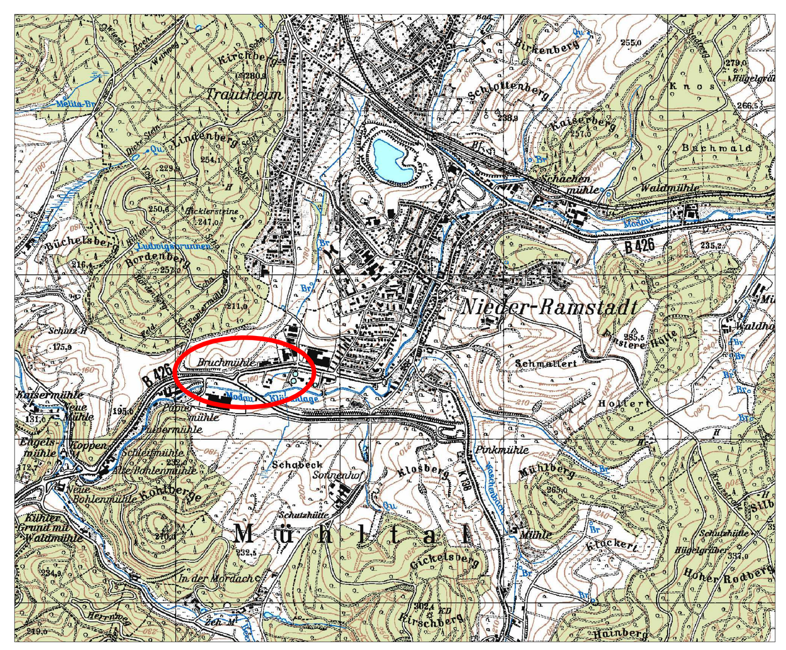
Dr. Astrid Mannes
Bürgermeisterin

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



# Gemeinde Mühltal

Bebauungsplan
"Südlich der Rheinstraße II"
im Ortsteil Nieder-Ramstadt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1:1.000 | Projekt-Nr. | 33.003 |
| Datum: | November 2011 | Plan-Nr.: | s_1000 |
| gez.: | SF | geä.: | - |


SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11, 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11, Fon: (06251) 8 55 12 - 0, Fax: (06251) 8 55 12 -12
64625 Bensheim, e-mail info@s2ip.de, http://www.s2ip.de