



# Gemeinde Mühlthal

## 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 LV.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  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 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

Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen, hier: Steltbach § 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

Umgrünung 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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
 Umgrünung 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

Umgrünung von Flächen für Überschwemmungsgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 Bauverbotszone § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 Gebäude Bestand

Beispielhafte Straßenraumaufrüstung mit zukünftiger Fahrbeziehung auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Art der baulichen Nutzung <sup>1)</sup>	Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	BMZ	Zahl der Vollgeschosse		
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,7	--	8,0	II	13,00	abwechselnd <sup>2)</sup> freigestellt max. 40° a.T.

<sup>1)</sup> Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.  
<sup>2)</sup> Angabe in Meter über Oberkante der anbahnfähigen Verkehrsfläche der Rheinstrasse in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudekante.  
<sup>3)</sup> 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 insbesondere:

- Selbständige Lagerplätze
- Einzelverbaute Betriebe
- Vergnügungsgelände

**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) / Baumensatz (BMZ) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Bezugsfläche 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. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudelänge wie z.B. Eker, Windfang etc. getriggert (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 Straßenschnitt (siehe nachrichtliche Darstellung im Plan) ist unzulässig.

**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 Ein- und Entzug des Gebietes des 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 überbaubaren Flächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig, jedoch auf maximal 50 % der straßenräumlichen Grundstücksfläche. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlthal zu ermitteln und auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

#### 5. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sind nach straßenbau- und verkehrstechnischen Gesichtspunkten zu dimensionieren und auszustatten. Die zeichnerisch festgesetzte Gesamtheit der Straßenverkehrsfläche darf nicht überschritten werden.

Für den nördlich der B 426 / Industriestraße getragenen Weg ist ein wasserdrückfähiges Befestigungsmaterial zu wählen. Der nördlich der Modau getragene Fuß- und Radweg ist bis zum Querschnittsbereich mit der B 426 ebenfalls mit einem wasserdrückfähigen Material zu befestigen.

Auf eine Beleuchtung entlang der beiden geplanten Fuß-/Radwegeabschnitte 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 Rodungsart:**  
 Das Ausschneiden oder „Auf den Stock setzen“ von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschern und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober verboten. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschritte zur Befestigung des Zwischens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**Einzelmaßnahmen:**  
 Zur Verminderung, Milderung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffswirkung sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu realisieren:

- M01:** Installation von Nistgehirten: Teilflächen der derzeitigen Flurstücke 77, 78, und 176, insgesamt 5.440 m<sup>2</sup>, die zwischen dem Modaulauf und des neu entstehenden Straßenschnitt bzw. Wegverbindungen verbleibende Gewässerareale ist einer ungenutzten Sukzession zu überlassen um in diesem Bereich dynamische, fließwasseranpassende Entwicklungsprozesse auszulösen; Initiierung von Eifel Schwärzappeln (Förderung bestochter Gehölzarten); die Entwicklung feuchtwaldtypischer Sukzessionsstadien kann durch die Einleitung von Oberflächenwasser unterstützt werden; die Anlage kleiner Mulden zur periodischen Rückhaltung von Oberflächenwasser wird als sinnvolle Maßnahmenregulierung gesehen; Einzelneck-Aussaat;
- M02:** Schaffung einer Sukzessionsfläche: Teilflächen der derzeitigen Flurstücke 77, 78, und 176, insgesamt 5.440 m<sup>2</sup>, die zwischen dem Modaulauf und des neu entstehenden Straßenschnitt bzw. Wegverbindungen verbleibende Gewässerareale ist einer ungenutzten Sukzession zu überlassen um in diesem Bereich dynamische, fließwasseranpassende Entwicklungsprozesse auszulösen; Initiierung von Eifel Schwärzappeln (Förderung bestochter Gehölzarten); die Entwicklung feuchtwaldtypischer Sukzessionsstadien kann durch die Einleitung von Oberflächenwasser unterstützt werden; die Anlage kleiner Mulden zur periodischen Rückhaltung von Oberflächenwasser wird als sinnvolle Maßnahmenregulierung gesehen; Einzelneck-Aussaat;
- M03:** Naturnaher Gestaltung eines Fließgewässers (Steltbach): 160 m<sup>2</sup> Gewässersohle, Der Bereich wird zwischen Industriestraße und „Rheinstrasse“ verlaufende Gewässersohle ist im Zuge der Umbaumaßnahmen naturnah umzugestalten; insbesondere sollte im Bereich des Grobsubstrats eingesetzt und Biotopfunktionen mit typischen Steuerelementen und Rückhalteelementen durchzuführen werden. Der punktuelle Einsatz kleinwüchsiger Strauch- undweiden ist ebenfalls zu empfehlen.

Inverhieb des Planbereiches ist für die Aufrechterhaltung ausschließlich Naturdampfhochdrucklampen (HSELT-Lampen) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lichteinfall und Toterfallverlust bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

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

Inverhieb 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 Planungen 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	Schwarzlele
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esk Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel (Förderung seltener Gehölzarten an geeigneten Standorten)
Populus tremula	Zwergpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Tränke-Kirsche
Quercus robur	Silberleiche
Salix caprea	Silbweide
Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Weiß-Leinde
Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Hochstämmige Obstbäumen	

#### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Harttriegel
Corylus avellana	Hassel
Castanea spp.	Waldkastanie
Eucalyptus europaeus	Platanenblüten
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Schlehe
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhus agrifolia, R. avensis, R. cinnia	Acker-, Feld-, Hundst-Rose
Saxifraga cernua	Graublauwe
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Fläcker-, Forsythie-, Bauhaum	

Zur gesicherten Förderung von Arten außerdem: Büddleje dazw. (Nektarspende für Tagfalter)

#### Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgelbblät
Lonicera caprifolium	Jedlbergkletterer
Parthen. scand. 'Veitchii'	Weißer Wein
Polygonum auberti	Schlingendolden

Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Ecker Wein, Spalierobst

#### Qualitätsanforderungen an das eingetragte Pflanzgut:

Straucharten: Stk Zwc Mindestgröße 100 - 125 cm; keine Containerare  
 Bäumearten: Stk Zwc Mindestgröße 60 - 100 cm

Baumarten: H 3vc; Mindeststammumfang 16 cm

Obstbäume: Hochstamm (mindestens 1,80 m bis zum Kronenansatz)

#### Plananzweck:

- Die Strauchpflanze sind möglichst gruppenweise (3 - 5 Individuen) zu pflanzen.
- Pflanzen bei Hochstammarten 1,50m<sup>2</sup> bei Hochstammarten 1,50m<sup>2</sup>.
- Randlinie und Höhenkonierung von Hecken sind heterogen zu gestalten.
- Die Pflanzung sollte als Pflanzpflanzung erfolgen.
- Eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und -pflege ist zu berücksichtigen.

#### Anmerkungen:

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

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hydrangeen unzulässig.

Für die Anlage der Nadelsträucher im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind ausdrücklich geeignete Arten aus der vorhandenen Liste „Sträucher“ zu verwenden.

Für die Anlage der Baumhecken im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind vornehmlich geeignete Arten aus der vorhandenen Liste „Bäume“ zu verwenden und dort geeignete Hochstammarten aus der vorhandenen Liste „Sträucher“ zu ergänzen.

Es wird empfohlen, Baumgrößen und Gehölzbestände über 15 m<sup>2</sup> Anrechtfläche mit Rank- und Kletterpflanzen zu begünstigen. 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. Ausgelagerte Gehölze sind zu ersetzen.

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

Hinweis: Nachfolgend bestimmter Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebietes betrifft die Durchführung von baulichen Maßnahmen im Planungsgebiet. Bauliche Maßnahmen sind hier so umzusetzen, dass die in der Karte 3 zum Umweltbericht „Planungssituation/Measures“ gekennzeichneten Gehölze nicht beeinträchtigt werden.

- Vollständiger Erhalt des Ufergehölzbestandes entlang der Modau, einschließlich der (rechtsrheinlich) Erkergruppe mit stehendem Totholz der „Geldsche nasser Standorte“ südöstlich der B 426.
- Erhalt von Teilflächen der „Geldsche nasser Standorte“ südöstlich der B 426.
- Erhalt des linearen Baumgehölzes zwischen der B 426 und der Erschließungsstraße westlich der Zufahrt „An der Papiermühl“.
- Erhalt eines blüchungsständigen Heckenzugs nördlich der „Industriestraße“ in Höhe der Anschlusse „Rheinstrasse“.

Die aufgeführten Gehölzbestände sind in der Karte 3 zum Umweltbericht „Planungssituation/Measures“ als „erhaltenswert“ festgesetzt und gekennzeichnet (Erhalt von Heckengruppen, Erhalt von Grünflächen).

Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind die oben genannten Gehölzbestände als „zu erhalten“ zu kennzeichnen (Ausweisung: Öberflächenbau zum Bauwerk/Bezeichnung o.ä.).

Zwingend gilt: Die Vorschriften der DIN 18202 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sind zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes anzuwenden, wenn ein Mindestmaß an dem Gehölzbestand (auch Baugrenzen) von 5,0 m zu den betroffenen Gehölze unterschritten wird.

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

- Die Vegetationsgesellschaften in der nachstufenden Modaulauf 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 erhaltenen Strukturen durch Aufstellen eines Bauzaunes abzugrenzen; die örtliche Baufläche 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 Straßenbauwerkes erforderlich. Von den Veränderungen der Grundstücksfläche ist der an der bauaufsichtlichen angrenzende private Grundstücksbereich in einer Tiefe von maximal 0,0 m zu betreffen. Die Veränderung der Grundstücksfläche im Zuge des Straßenbaus ist zulässig. Die Höhe der privaten Grundstücksfläche ist an der Straßenfläche durch Abschüttungen anzuschließen.

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 Geländeform 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 „Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen“ angesetzten und in den „Gründrösslichen Festsetzungen“ als „Externe Artenschutzmaßnahmen“ („Schutzmaßnahmen am Bienenst“, „Planungsmaßnahmen 1 am Bienenst“ und „Planungsmaßnahmen 2 am Bienenst“) 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. (alle Teilung) begrenzt.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dort vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarerzeugung zu optimieren.

Belüchtete Wechschlür, auch durch Leuchten angeordnete Wechschlür, dürfen eine Größe von 6,00 m<sup>2</sup> je Wechschlür nicht überschreiten. Unbelüchtete Wechschlür dürfen eine maximale Größe von 12,00 m<sup>2</sup> je Wechschlür nicht überschreiten.

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

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

Zum Fahrbahndamm der Bundesstraße 426 (B 426) ist für Wechschlür 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 Straßenbauamtsleiter.

#### 2. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländestufen, z.B. für Ländereien etc.

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur zu 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 pflanzen.

Die Sichtweite an Straßenmündungen und Grundstücksmündungen (Mindestsichtweite) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sich verändernden Bereichs freizuhalten.

Als Einfriedungen sind Hecken und transparent wirkende Einfriedungen (z.B. Maschendraht- oder Stabtriegelzäune, 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 Chamäpferhecken 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 nur gabeln möglich. Bei Sichtmauern sind ausreichende Mauerstärken (ggf. entsprechend verkleinert) mit naturraumtypischen Gesteinen einzusetzen; in allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschleifweise, ebenfalls ein ausreichender Bodenabstand gegeben 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 verwiesen.

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

#### 3. Hinweise und Empfehlungen

#### 1. Schutz von Gehölzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Befestigung 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 Befestigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### 2. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser zu sparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassererzeugung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind für die Herstellung der Gebäudefläche oder unterirdisch zulässig.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen soll nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücksfläche abgeleitet werden. Dabei sind Anlagen zur besseren Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Artikel 13 der DIN EN 12056 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

#### 3. Versorgungsleitungen

Bei Aufträgen ist darauf zu achten, dass Beschäftigten an den bereits gelegten Telekommunikationsanlagen vermeiden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauauftragnehmer über die vorhandenen Anlagen bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Eschlagstrasse 12, 64283 Darmstadt, über die Lage informieren und die Kabelschutzzone beachten.

Bei der Pflanzung fehlerhafter Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen - insbesondere bei Telekommunikationsanlagen - ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den legenden Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (Leitungs- und Kabelschutzmaßnahmen gemäß dem Merkmal über Baumstandorte und unterirdische Vie- und Versorgungsleitungen, DIN 1986, DIN 18820, 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 Versorgungsleiter zu erörtern.

#### 4. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger

Zur Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen.

#### 5. Bodenkemler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkemler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfüllungen und Fundamente, z.B. Schichten, Stützmauern, Skulpturen, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundamente 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 (Ermüdung der Grundwasser- und Grundwasserstände, z.B. Schichten, Stützmauern, Skulpturen, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Zur Verminderung von Gebäudeschäden wird auf die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen (Infolge Austrocknung und Schumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen) oder Verdichtungen auf hohe Grundwasserstände hingewiesen. Schadenstanzungen bei Eintritt entsprechender Schäden können weiter gegen die Gemeinde nach gegen Gebäudeschäden oder Betrieben 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 Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu informieren.

Bei Baugrunderkundungen, die Anhalten, schädliche Bodenverunreinigungen und / oder Grundwasserstände betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzute