

**Gemeinde Mühlthal – OT Traisa**

**Bebauungsplan mit Landschaftsplanerischem Fachbeitrag  
und Umweltbericht  
„Gartengelände am Vogelteich“**

---

**Textliche Festsetzungen**

**Februar 2024**

(Änderungen zum Entwurf in blauer Schrift)

Bearbeitung:  
M. Eng. Nathalie Sauer  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### „Gärten“ 1 - 3

In den als private Grünflächen mit den Indizes 1 - 3 und der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzten Fläche sind Nutz- und Freizeitgärten zulässig.

Als Garten wird ein Flurstück oder ein Teil eines Flurstücks definiert, das von einem oder mehreren Eigentümern oder Pächtern gärtnerisch genutzt wird. Der Teilbereich 3 wird als ein Garten definiert.

- Die Mindestgröße der Gärten beträgt 250 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise kann diese Mindestgröße unterschritten werden, wenn auf dem entsprechenden Gartengrundstück keine Gartenhütte errichtet wird.
- In den Teilbereichen 1 und 2 ist pro Garten und im Teilbereich 3 ist insgesamt eine Gartenhütte mit einem umbauten Raum von maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig. Zusätzlich sind Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 12 m<sup>2</sup> zulässig.
- Als maximale Gebäudehöhe werden 2,50 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, zugelassen.
- Vorhandene Gartenhütten und Gewächshäuser sind bis zum 31.12.2025 auf die o.g. Maße rückzubauen.
- Die Gartenhütte darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Toiletten sind nur als Trockentoiletten zulässig.
- Das Lagern von maximal 10 m<sup>3</sup> Holz ist zulässig.
- Der Teilbereich 3 ist entsprechend der naturschutzrechtlichen Genehmigung (411.1-NAT-150663-TRA, Bescheid vom 23.11.2015) herzustellen. In den Teilbereichen 1 bis 3 ist der vorhandene Obstbaumbestand zu erhalten und zu entwickeln. Im Teilbereich 3 ist unter den Obstbäumen eine Extensivwiese durch 2x jährliche Mahd (mit Abfuhr des Mähguts) zu entwickeln. Die Obstbäume sind fachgerecht in regelmäßigen Abständen zu pflegen.
- Pools sind zulässig, wenn sie abbaubar und nicht in die Erde eingelassen sind.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel (auch selbst hergestelltes) sowie Insektenschutzmitteln und Insektenfallen (chemische und elektronische) sind nicht zulässig.
- Im Teilbereich 2 ist eine Stützmauer entlang der äußeren Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- Bei der Anlage von Grünflächen und Gärten dürfen keine Geovliese/Folien verwendet werden.

### 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)

#### 2.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

## 2.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Umbau- und Abrissmaßnahmen werden in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar begonnen.
- Bei Bauvorhaben innerhalb der Gärten mit Eingriffen in den Boden ist vor Baubeginn durch eine fachkundige Person eine Begehung zur Erfassung von Reptilien durchzuführen.

Werden Eidechsen nachgewiesen, sind diese aus dem Eingriffsbereich zu entfernen und ein Eindringen von Eidechsen in die Baustelle ist durch einen Reptilienzaun zu verhindern.

Die Eidechsen sind jeweils in geeignete Habitats im näheren Umfeld zu verbringen (Gärten mit besonnten und beschatteten Bereichen mit Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten).

Eine Entnahme von Zauneidechsen darf nicht ohne zugelassene Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG oder Befreiung gemäß § 67 (2) BNatSchG, sowie ausschließlich durch fachkundige Personen durchgeführt werden. Eine Ausnahmezulassung oder Befreiung kann bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

- Durch eine ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen, dass die naturschutzrechtlichen Anforderungen i.S.d. BNatSchG eingehalten werden können.

## 2.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine Beleuchtung von 22 Uhr bis 6 Uhr ist generell unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

Zur Minimierung der Beleuchtungszeiten ist zudem eine adaptive (dynamische) Beleuchtungssteuerung anzuwenden, so dass die Lampen nur in den Dunkelzeiten und nur während der Anwesenheit von Menschen angeschaltet sind. Solarleuchten und Leuchtmittel ohne Abschalttechnik sind nicht zulässig.

## 3. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Bestehende Gehölze und Bäume sind zu erhalten oder bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Regelungen der §§ 39 f. des Hessischen Nachbarschaftsrechtgesetzes (HNRG), insbesondere zu [Pflanzabständen sofern sie an landwirtschaftliche Flächen angrenzen](#), sind zu beachten.

Im Teilbereich 3 gelten folgende Regelungen zur Randeingrünung:

- Die zum Erhalt festgesetzten Randeingrünungen mit dem Index A sind als ungeschnittene Hecken dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte und heimische Nachpflanzung zu ersetzen. Lückige Bereiche sind mit einer ungeschnittenen Hecke aus geschlossenem Gehölzbestand zu schließen.

- Die zum Erhalt festgesetzten Randeingrünungen mit dem Index B sind auf 1 m Höhe zurückzuschneiden und auf dieser Höhe als Hecken dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte und heimische Nachpflanzung zu ersetzen.

#### 4. Öffentliche Grünfläche – Grünanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind entsprechend dem Bestand Rasenflächen und Fuß- und Radwege zulässig. Die Ausgestaltung der Fuß- und Radwege als Schotterwege ist zulässig. Die Schotterwege dürfen nicht mehr als 2 m in der Breite betragen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

#### 5. Äußere Gestaltung von Gartenhütten und Gewächshäusern

Gartenhütten sind in Holzbauweise oder in Lehmbauweise auszuführen. Bei einer Ausführung in einem anderen Material ist das ganze Gebäude entweder mit Holzschalung zu verkleiden oder zu beranken. Werden die Fassaden angestrichen sind dunkle Farbtöne zu verwenden.

Bei der Errichtung von Gewächshäusern sind zur Vermeidung von Vogelschlag nur Glas-scheiben mit einer Spiegelung von weniger als 15% zulässig (Vogelschutzgläser laut Herstellerangabe). Ist dies bei bestehenden Gewächshäusern nicht gewährleistet, sind nachhaltige Muster (z.B. Linien- oder Punktmuster) an den Gläsern anzubringen, die den gleichen Effekt der Entspiegelung wie Vogelschutzgläser haben.

#### 6. Dächer

Als Dachform von Gartenhütten sind Satteldächer, vierseitige Walmdächer (Pyramidenform) Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist aus dunklem Material (z.B. Holzschindeln, Bitumenschindeln, Dachpappe, Dachziegel) herzustellen.

Die Errichtung von Solaranlagen für den Eigenbedarf sowie extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

#### 7. Einfriedungen

In den Teilbereichen 1 und 2 sind transparent wirkende Tore und Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und in den Teilbereichen 1 bis 3 Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzhecken zulässig.

Im Teilbereich 3 ist der vorhandene Zaun zu entfernen.

Einfriedungen sollen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen.

#### 8. Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Aufschüttungen die ausschließlich dem Naturschutz dienen z.B. Steinhäufen ohne Bauschutt, Reishäufen, Komposthäufen, Hochbeete sind zulässig.

## III. Nachrichtliche Übernahmen

## 9. Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen entlang des Vogelteichs unterliegt den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 23 Hessisches Wassergesetz (HWG).

Bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen gelten als legalisiert, wenn sie vor dem 05.06.2018 errichtet wurden. Danach ist der Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

## IV. Hinweise und Empfehlungen

### 10. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der HessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### 11. Bodenschutz und Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Abtlagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 12. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

### 13. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 14. Nisthilfen

Es wird empfohlen, an den Außenflächen der Gartenhütten und sonstigen baulichen Anlagen Quartiersangebote bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

**15. Hessisches Nachbarschaftsrecht**

Es wird auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) hingewiesen.

**16. Artenempfehlungen**

Folgende heimische Sträucher sind für Hecken zu verwenden:

Acer campestre	(Feldahorn, Heister)
Carpinus betulus	(Hainbuche, Heister)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Pyrus padus	(Traubenkirsche, Heister)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Viburnum opulus	(Wasserschneeball)