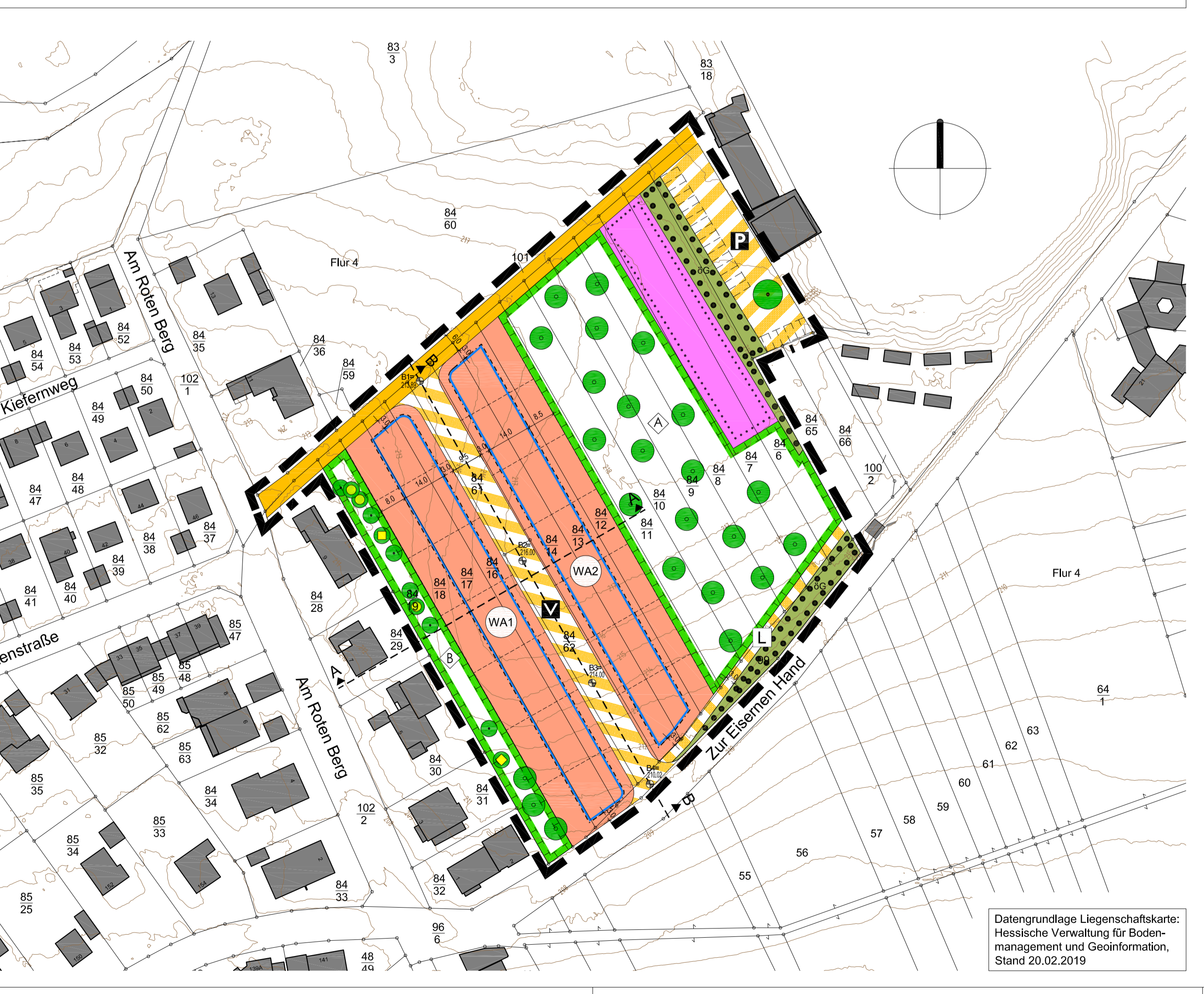
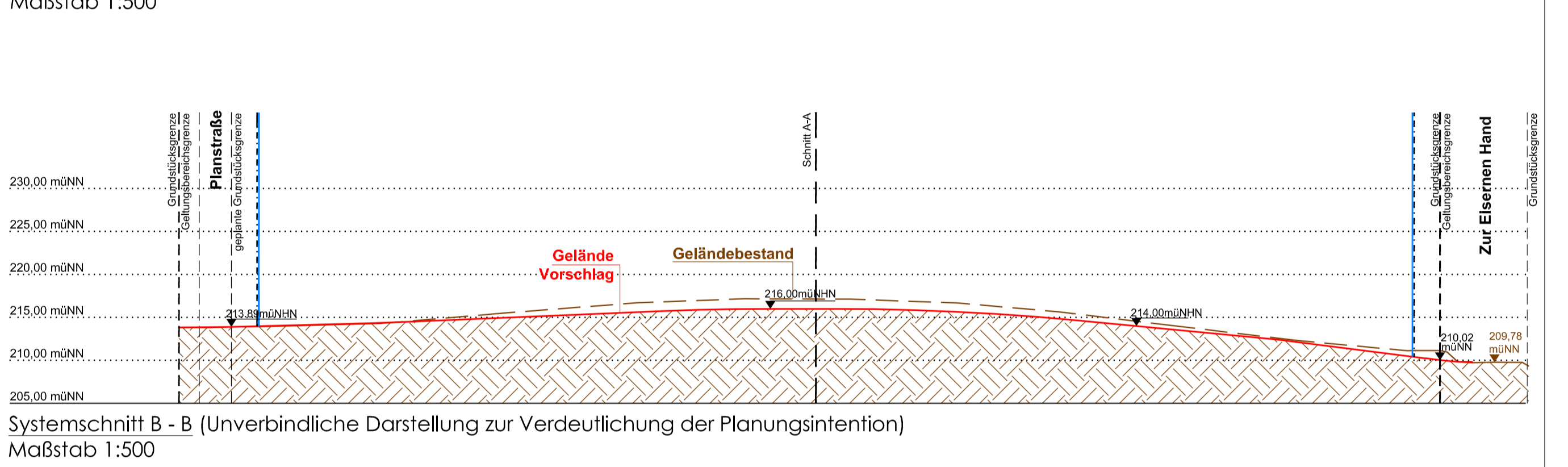
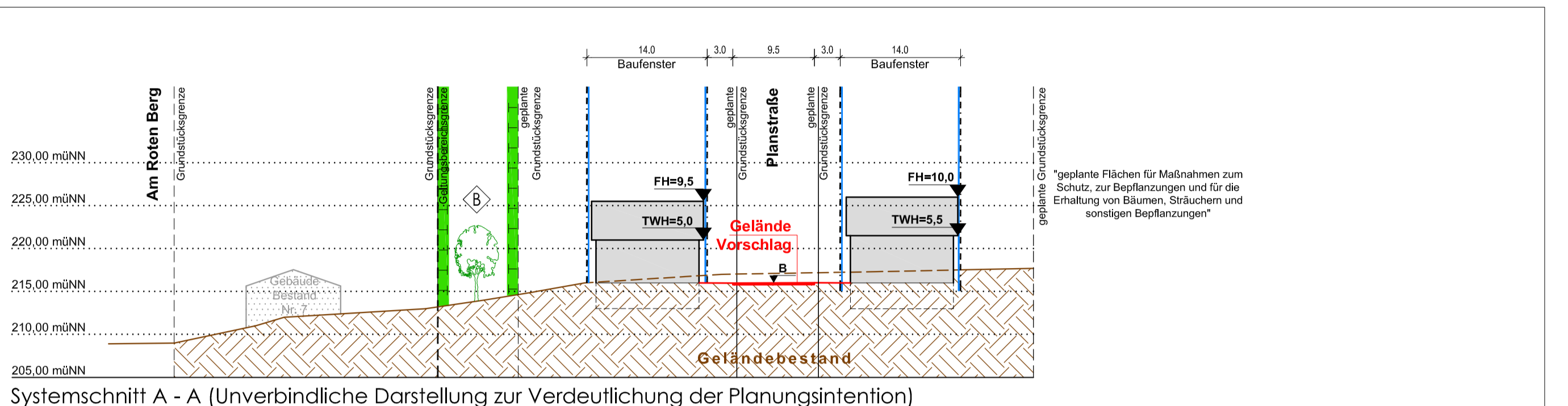


Gemeinde Mühlthal
Bebauungsplan "Tannacker" im Ortsteil Traisa

Für folgende Flurstücke:
 Gemarkung Traisa, Flur 4,
 Flurstücke Nr. 83/18 (teilweise), Nr. 84/6, Nr. 84/7, Nr. 84/8, Nr. 84/9, Nr. 84/10, Nr. 84/11, Nr. 84/12, Nr. 84/13, Nr. 84/14, Nr. 84/16, Nr. 84/17, Nr. 84/18, Nr. 84/19, Nr. 84/28 (teilweise), Nr. 84/61, Nr. 84/62, Nr. 99 (teilweise) und Nr. 101 (teilweise)



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauVO

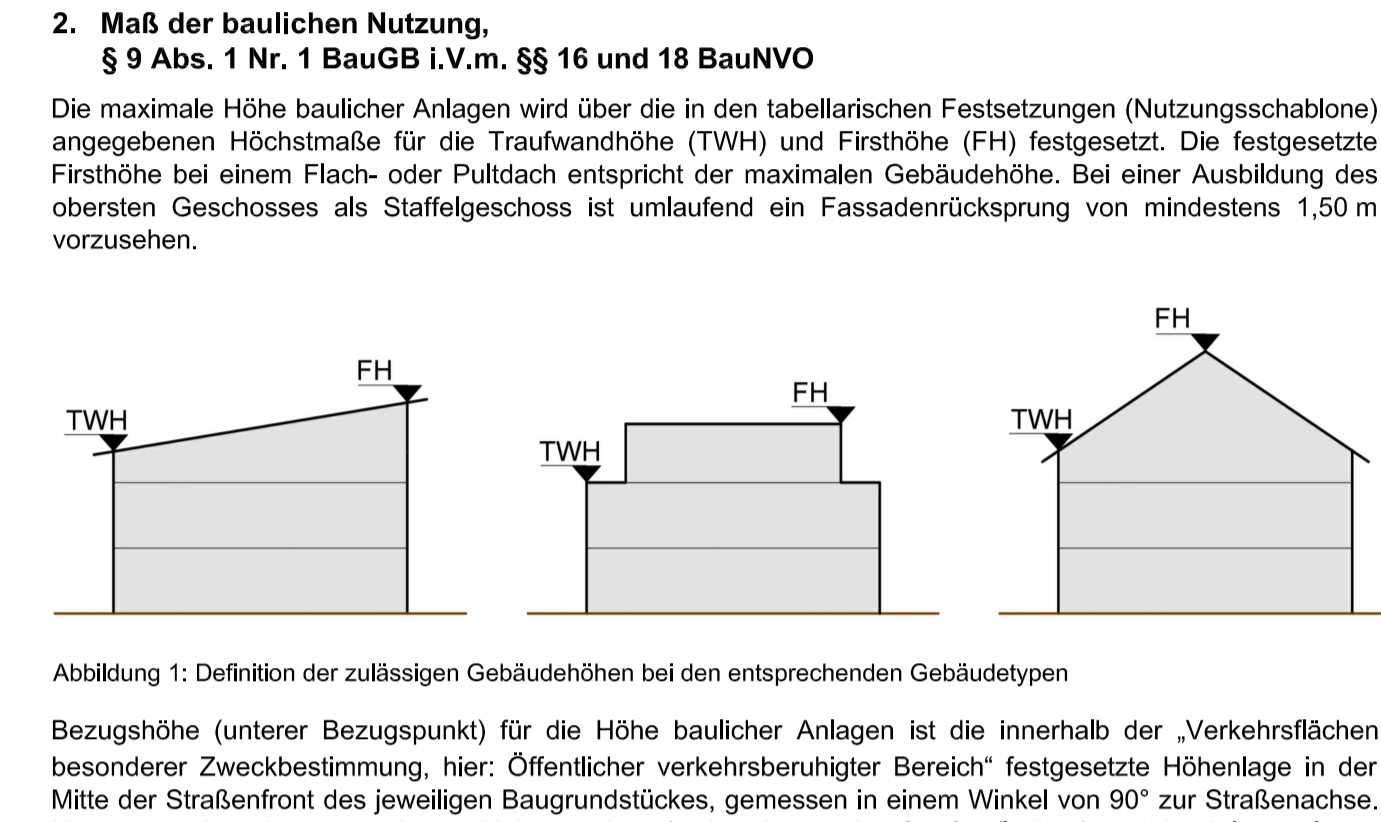
1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauVO
 Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauVO festgesetzt.
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauVO allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauVO
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird über die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstmaße für die Traufhöhe (TW) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe bei einem Flach- oder Pultdach entspricht der maximalen Gebäudehöhe. Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Flachgeschoss ist umlaufend ein Fassadenrückzug von mindestens 1,50 m vorzusehen.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
 (Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Traufhöhe in der Bauschneise	Firsthöhe in der Bauschneise	Dachform	Dachneigung
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	GRZ 0,35 GFZ 0,7 II	5,00	9,50	Samt-/Walm-/Pult-/Flachdach maximal 40°	
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	GRZ 0,35 GFZ 0,7 II	5,50	10,00	Samt-/Walm-/Pult-/Flachdach maximal 40°	

Angabe in Meter über Bezugspunkt, z.B.: B1 = 214,00 mNNH.



- 3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO**
 Innerhalb des „Allgemeines Wohngebiet“ sind nur Einzel- und Doppelhaushäuser zulässig. Die maximale Länge von Einzelhäusern wird auf 20 m begrenzt. Die maximale Länge von Doppelhaushäusern wird auf 12 m begrenzt.
- 4. Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
 Es wird für Baugrundstücke innerhalb des „Allgemeines Wohngebiet“ eine maximale Größe von 700 m² sowie eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbereichszulassung ausschließlich Naturkammerhochdruckkappen (HSE/Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.
- 7. EInrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 Alle Planungen sind extern zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, alle Abfälle sind zu entsorgen).
 Auf privaten befestigten Flächen (insbesondere Terrassen, Wege, Stellplätze) anfallendes, nicht verwertetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit innerhalb der Grundstücke zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erhält die Untere Wasserbehörde Landkreises Darmstadt-Dieburg. Nicht versickerbare Niederschlagswasser sind in den Niederschlagswasserkanal (Trennsystem) in der Planstraße einzuleiten. Die Einleitung in die Abwasserkanalisation erfordert die Genehmigung der Gemeinde.
- 8. Flächen für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung: Sport und Freizeit, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Parkplatz § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- GRÜNFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 Öffentliche Grünflächen
- 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 (siehe Textbestimmungen)
- ANPFLANZEN: BÄUME, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Erhaltung: Höhenbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Erhaltung: Nistkästen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Erhaltung: Höhlenbaum mit Nistkästen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- SONSTIGE PFLANZLICHEN, § 9 Abs. 7 BauGB**
 Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhen null (mNNH), § 18 Abs. 1 BauVO
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**
 Gebäude Bestand
 Beispielhafte Grundstücksteilung

(Hinweis: Alle nachfolgend genannten Typbezeichnungen für Niet- oder Bühlhöfen, Quartier- oder Nistkäste sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwiger Vogel- und Nistzuchtprodukte GmbH in Schöndorf entlehnt. Qualität, Haltbarkeit und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.)

- CEP-Maßnahmen (den Eingriffen voraussetzende Maßnahmen)**
- C 01 Installation von Fledermauskästen**
 Zeitlich vorlaufend zur Rodung von Höhenbäumen sind als Quarantäneersatz entsprechende Höhlengröße auf dem jeweiligen Baugrundstück/Eingriffgrundstück zu installieren. In jeweils ein Fledermauskasten (mit Flachkasten Typ FF und eine Fledermauskäse 2F oder 3F) pro entfallenden Höhenbaum. Die Standorte der Höhlengröße sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Hinweis: Die Maßnahmen ist nur im Bedarfsfall (taktische Rodung von Höhenbäumen) umzusetzen.
- C 02 Schaffung von Ersatzhabitat**
 Zum unmittelbaren Ersatzhabitat: Für die Zerschneidung, aber auch zur Schaffung von unbesetzten Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ein geeigneter Siedlungsraum im südlichen Teil der geplanten, gebietsspezifischen ortsnahen (optimalerweise im Abstand von ca. 300 m) neu anzulegen oder ein bereits bewohntes Siedlungsraum struktur zu optimieren. Zur Habitatentwicklung sind Blockstein-, Sand- und Totholzhaufen einzurichten. Die Verwendung dunkler Gesteins- oder Sandarten ist hierzu zu vermeiden. Es sind kleinere Ansele (ca. 20 m²) aus Bahnschotter, Schottersteine ca. 20 cm) anzulegen. Zur Vermeidung der Habitatverluste sind Überwinterungskomplexe einzurichten. Für die Konkretisierung der Maßnahmenplanung ist voraufgehend zum Eingriff ein artenschutzfachliche Ausführungsplan zu erstellen, der die erforderten, qualitativen und räumlichen Rahmenbedingungen festlegt. Eine Funktionskontrolle ist notwendig, um gegebenenfalls Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder Ausstattung vornehmen zu können.
- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**
 V 01 Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus
 Für den Teilbereich der geplanten Wohnnutzung ist die Gehölzbesetzung als „schonende Rodung“ zu erfolgen. Hierzu hat in der Phase des Winterstillstands (1. Oktober bis 28./29. Februar) ein „Außen-Stock-Setzen“ der im Eingriffraum vorkommenden Gehölze zu erfolgen. Das Schnittgut ist dabei direkt zu entfernen. Die Wurzelstöcke dürfen in dieser Phase nicht gerodet werden. Erst nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) sind die Wurzelstöcke zu roden. Zur strukturellen Optimierung sind in der nördlich angrenzenden Waldzone vorlaufend zum Eingriff insgesamt vier Haselbüschel („Wildhaufen“) anzulegen. Hierbei wird z.B. der spezielle Haselmauskäse 2KS (mit Schlüßleröffner) empfohlen. Die Standorte sind durch eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Bauleitung festzulegen und die Maßnahmenplanung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Rahmen eines Ergebnisberichtes mit Standortkarte zu dokumentieren.
- V 02 Beschränkung der Rodungstiefe für Höhenbäume**
 Die Rodung von Höhenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brui- und Setzzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Die Baumbäume in dieser Zeit durchsucht noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, die im Frühjahr während der Winterpause verlassen – als gekennzeichnete Standorte innerhalb des Plangebietes umgangbar werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Bauleitung festzulegen und für die Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.
- V 03 Erhalt bestehender Nistkästen**
 Die beiden innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nistkästen sind dauerhaft zu sichern. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden, müssen die Nistkästen vorlaufend zum Eingriff am möglichst geeigneten Standort innerhalb des Plangebietes umgangbar werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Bauleitung festzulegen und für die Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.
- V 04 Beschränkung der Rodungstiefe**
 Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleiflüchiger Gehölze und den Rückschnitt der Äste.
- V 05 Beschränkung der Ausdehnung**
 Das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kammerbäuerleins, der maschinell gesteuerten Bodenbearbeitung sowie bei der Errichtung archäologischer Bodenmerkmalen. Das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die Baustellenvorbereitung unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestsatz mit einschließt), sind die Brut und des Ausfluges der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.
- V 06 Fang und Umwidmung betroffener Individuen**
 Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschneiden des Oberbodens) sind im Bereich des jeweils betroffenen Bauelementes die vorkommenden Zaunwespen zu fangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzuverleiben (vgl. C 02).
- V 07 Zuwanderungsbarriere**
 Ergänzend zu V 06 ist das betroffene Baugebiet mittels einer mobilen „Artenschutztaune“ (Folienwand) durch den jeweiligen Bauelemente und dem angrenzenden Habitatpotenzial hin abzusichern. Die Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Bauleitung zu begleiten, die auch die korrekte und vollständige Durchführung zu dokumentieren. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einem Ergebnisbericht vorzulegen hat. Nach Umsetzung der baulichen Nutzung (hier: Abschluss der Erdarbeiten) kann die Folienwand wieder entfernt werden (keine dauerhafte Unterhaltungsmaßnahme).

- Soonstige Maßnahmen zum Artenschutz**
 S 01 Ökologische Bauleitung
 Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine ökologische Bauleitung einzusetzen.
- S 02 Verschluss von Bohrlöchern**
 Alle Löcher, die bei Probe-/Borungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- E 01 Sicherung von Austauschfunktionen**
 Bei Zäumen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Entschung von Mauersockeln und Mauern im Rahmen von Einfriedlungen ist unzulässig. Zulässig sind Galbenerwände und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugtiere einzubauen.
- 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
 Für anpflanzen 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum (Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe mindestens 14/16 cm) der nachfolgenden Artenlisten, Bestandsblänne werden angesetzt. Bei Abgang sind Nachpflanzungen mit entsprechenden Mindestpflanzanzukzahlen vorzunehmen.
 Bäume auf Privatgrundstücken müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände zu Nachbargründen wird auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes hingewiesen.
- Laubbäume:**
 Acer glaberrimum Spitzahorn
 Betula pendula Hänleiche
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Quercus robur Eiche
 Sorbus aucuparia Stieleiche
 Tilia cordata Weidenrösche
 Obstgehölze in Arten und Sorten
- Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen:**
 Cornus sanguinea Hartweige
 Prunus spinosa Schlehe
 Salix caprea Salweide
 Viburnum lantana Wollig Schneeball
- Artlisten:**
 Acer campestre Feldahorn
 Corylus avellana Haselnuss
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkrönchen
 Pirus spinosa Schlehe
 Rosa pimpinifolia Himbeere
 Salix purpurea Purpurweide

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO**
 Die Dachneigung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbönen zulässig. Für geringe Dachneigungen (auf 10° Dachneigung) sind ausschließlich Kleinsäugtiere (z.B. Haselmaus) zulässig. Die Maßnahmen ist nur im Bedarfsfall (taktische Rodung von Höhenbäumen) umzusetzen.
- 2. Gestaltung der Ständflächen für Abfallbehälter, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO**
 Die Ständflächen für Abfallbehälter sind einzuhalten, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinmauer, Rankgitter etc.) zu umgeben.
- 3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedlungen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO**
 Die Errichtung von Mauersockeln und Mauern im Rahmen von Einfriedlungen ist unzulässig. Zulässig sind Gabionenwände und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugtiere einzubauen. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländebegrünungen bis zu einer Höhe von 0,80 m.
- 4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedlungen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO**
 Die Errichtung von Mauersockeln und Mauern im Rahmen von Einfriedlungen ist unzulässig. Zulässig sind Gabionenwände und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugtiere einzubauen. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländebegrünungen bis zu einer Höhe von 0,80 m.
- 5. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedlungen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO**
 Die Errichtung von Mauersockeln und Mauern im Rahmen von Einfriedlungen ist unzulässig. Zulässig sind Gabionenwände und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugtiere einzubauen. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländebegrünungen bis zu einer Höhe von 0,80 m.
- 6. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedlungen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO**
 Die Errichtung von Mauersockeln und Mauern im Rahmen von Einfriedlungen ist unzulässig. Zulässig sind Gabionenwände und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugtiere einzubauen. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländebegrünungen bis zu einer Höhe von 0,80 m.
- 7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedlungen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO**
 Die Errichtung von Mauersockeln und Mauern im Rahmen von Einfriedlungen ist unzulässig. Zulässig sind Gabionenwände und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugtiere einzubauen. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländebegrünungen bis zu einer Höhe von 0,80 m.
- 8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes**
 E 02 Quarantäne für Fledermäuse
 Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudemassnahmenmaßnahmen häufig Quartierverluste erleiden, sollen an den Neubauten vorläufig nutzbare Quartiersstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden das Anhängen entsprechender Wandkappen, der Einbau von Quartiersteinen.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die Bundesartenschutzverordnung (BnatSchG) (z.B. § 44 BnatSchG) genehmigten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaunwespen). Nach § 44 Abs. 1 BnatSchG sind alle anderen verteilen Tiere dieser Arten zu verteidigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgelder und Strafverfahren (z.B. § 28, § 69, 71 und 71a BnatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baurechtlich genehmigt ist oder nicht.
 Die Bauerschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauvertrag im Herbst oder Winter geschlossen oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, so ist die Baugrunderhebung mit der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.
- Nach letzterem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund aktueller Ausnahmeregelungen von den Verboden des § 44 BnatSchG erforderlich, Sofern dies voraufschicklich Beobachtungen durch den Fall sein sollte, was eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen ist.
- Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagentische, extern zu begrünen.
 Es wird empfohlen, große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

- 9. Immissionschutz**
 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer Sportanlage sowie einer Kleintierzuchtanlage. Forderungen gegen die Gemeinde Mühlthal auf akute Lärmerschützmaßnahmen (z.B. Lärmzuschulden) oder Errichtung von passiven Lärmerschützmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmerschützfenstern) sind ausgeschlossen.
- Der Einbau von Bauelementen und technischen Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen), die Sonneneinstrahlung reduzieren, soll durch die Ausweisung von schützenden Daueraufenthaltsflächen und -räumen nach der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Landesratheussches für Immissionschutz (LAI) überprüft werden. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Anlagen zu vermeiden.
- Bei der Neuerweiterung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch die entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen zu ermitteln.
- 10. Lärmschutz und Rettungsweg**
 Die Forderungen zum Lärmschutz ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKSG), aus § 14 des Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach DVGW-Arbeitsblatt W 409. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnung (BauVO).
- Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste sind straßenbegleitende Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.
- 4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**
 Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Mühlthal keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände und Hangschichtenwasser zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächlich ansteht.
- Falls aufgrund eines geringen Grundwasserstandes oder größeren Anfalls von Hangschichtenwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.000 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Auskunft erhält die Untere Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg.
- Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.
 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste sind straßenbegleitende Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
 gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 12.09.2017

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
 gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 14.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt am 15.10.2017 bis 06.11.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben am 13.10.2017

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung
 gemäß § 3 (2) BauGB am 19.01.2019

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes
 mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die ausliegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.
 vom 26.01.2019 bis 01.03.2019

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 21.01.2019

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
 gemäß § 10 (1) BauGB am 30.06.2020

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 bekräftigt.

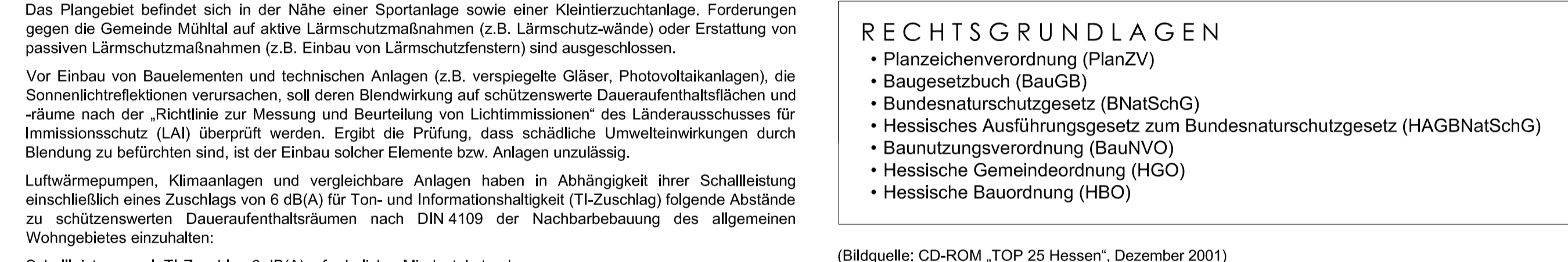
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal, den 12.07.2020
 Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 07.07.2020
 Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal, den 12.07.2020
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planrechtlicher Bebauungsplan (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bauordnung (BauVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Gemeinde Mühlthal

Bebauungsplan "Tannacker" im Ortsteil Traisa

Maßstab: 1:1.000
 Datum: Juni 2020
 bearbeitet: BJ/SF
 Geostrafe 11
 64625 Bensheim
 Fon: (06251) 8 55 12 - 0
 Fax: (06251) 8 55 12 - 12
 e-mail: info@szp.de
 http://www.szp.de

Projekt-Nr.: 090.222
 Plan-Nr.: s_1000_mf

ged.:
 geod.:
 geod.:
 geod.:

SCHWEIGER + SCHOLZ
 Ingenieurpartnerschaft mbB

10. Freizeitanlagen
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freizeitanlagenplan (siehe auch Bauvorschriften) zu erstellen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen gründerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

11. Belange des Forst
 Umfasst hat das Plangebiet schließt im Norden ein Baumbestand des gemeindegenötigten Waldes an. Um einer Gefährdung durch umfallende Bäume oder herabfallender Baumteile zu begegnen, sind innerhalb des Flächenbereichs des angrenzenden Waldbestandes im Fall einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich.

Es wird empfohlen, die Bebauung durch besondere statisch-konstruktive Maßnahmen auf der dem Baumbestand zugewandten Seite gegen die Gefährdung z.B. durch Windbruch zu sichern. Als statisch-konstruktive Maßnahmen kommen z.B. Maßnahmen in der Dachkonstruktion oder bei der Konstruktion der Außenwand in Frage. Dabei kommen vorrangig Konstruktionen aus Stahlbeton oder Stahl in Betracht. Höherer Dachkonstruktionen üblicher Bauart dürfen nicht in der Lage sein, einen Baumsturz standhalten. Diese Auflagen sind bei Neu- und Anbauarbeiten zu beachten.

12. Belange des Kampfmittelräumdienstes
 Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auslösen von Bombenabgängen zu rechnen ist. Soweit entgegen dem vorliegenden Erkenntnisstand in Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverfügender Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.