



- I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)**
- Aufgrund des § 9 BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) werden festgesetzt (die TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN sind zu beachten):
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 Zulässig sind:  
 - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO) GRZ 0,5
    - 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) III
    - 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) TH 218,50 m ü. NN  
 Höchstmaß der Gebäudehöhe über Normalnull (ü. NN).
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) a  
 Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hierzu sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
    - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
    - 4.1 Verkehrsfläche bestimmter Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
  - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Sonstige Planzeichen**
    - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 6.2 Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- II. LANDSCHAFTSPLANERISCHE UND GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Aufgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) werden folgende Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - 1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Ausgleichsmaßnahme A1 - Naturnahe Grünlandinsaat (Kräuterviese)
    2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
      - 2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern  
 Ausgleichsmaßnahme A1 - Neuanlage Feldgehölze
      - 2.2 Anpflanzen von Einzelbäumen  
 Prinzipieller Standort für anzupflanzende Bäume
    3. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ANDERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN**
- Wasserschutzgebiet**  
 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem Wasserschutzgebiet Zone II (engere Zone). Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Mühlthal/Ortsteil Waschenbach, Landkreis Darmstadt Dieburg ist zu beachten.
- IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Baukörper
- Geplanter Verbindungstrakt Bestandsgebäude / Neubau
- Stellplätze
- Ein- und Ausfahrten Grundstück (prinzipielle Lage):  
 Die Darstellung der Bereiche für Ein- und Ausfahrten dient der Verdeutlichung der künftigen Erschließung des Planungsgebietes.
- Voraussichtlicher künftiger Grenzverlauf des Wasserschutzgebiets Zone II:  
 Darstellung beschreibt den voraussichtlich künftigen Grenzverlauf des Wasserschutzgebiets Zone II, nach Abschluss Änderungsverfahren

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I. S. 457).

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) i. d. F. vom 14.07.2007 (GVBl. I. S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I. S. 321).

Hessische Gemeindeverordnungsverordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I. S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I. S. 618).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I. S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I. S. 338).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474).

Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (AltBodSchG) vom 28.09.2007 (GVBl. I. S. 652), zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. I. S. 290).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474).

**Aufstellungsvermerk:**  
 Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bauleitplanes am 27.05.2014.  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB im "Darmstädter Echo" am 17. Feb. 2015  
 64367 Mühlthal, den 24. Feb. 2015  
 Astrid Mannes  
 Bürgermeisterin

**Darlegungsvermerk:**  
 Beschluss der Gemeindevertretung am 27. Juni 2015 / 16:00 am 03. Feb. 2015  
 Bekanntmachung der Darlegung und Anhörung im "Darmstädter Echo" am 17. Feb. 2015  
 Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB im "Darmstädter Echo" in der Zeit vom 17. Feb. 2015 bis einschließlich 27. Feb. 2015.  
 64367 Mühlthal, den 24. Feb. 2015  
 Astrid Mannes  
 Bürgermeisterin

**Offenlegungsvermerk:**  
 Beschluss der Gemeindevertretung am 23. Juni 2015  
 Bekanntmachung der Auslegung im "Darmstädter Echo" am 27. Juni 2015  
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB im "Darmstädter Echo" in der Zeit vom 17. Juni 2015 bis einschließlich 17. Aug. 2015.  
 64367 Mühlthal, den 24. Feb. 2015  
 Astrid Mannes  
 Bürgermeisterin

**Beschlussvermerk:**  
 Als Satzung beschlossen gem. § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung am 27.05.2015  
 64367 Mühlthal, den 24. Feb. 2015  
 Astrid Mannes  
 Bürgermeisterin

**Bekanntmachungsvermerk:**  
 Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 10 (3) BauGB im "Darmstädter Echo" am 27. Feb. 2015  
 In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes 27. Feb. 2015  
 64367 Mühlthal, den 29. Feb. 2015  
 Astrid Mannes  
 Bürgermeisterin

Planungsbeauftragte: stadt.bau.plan.

**Gemeinde Mühlthal**  
**KOPIE**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Erweiterung REA Systeme GmbH"

0 10 20 50  
 DIN A0 / M 1:500

Projektnummer: 21902 Datum: September 2015