

Gemeinde Mühlthal – OT Nieder-Ramstadt

Bebauungsplan „Parkplatz südlich der Modau“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

24.06.2022

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

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

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. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
 - Mitarbeiterparkplatz**

Zulässig ist ein privater Mitarbeiterparkplatz für Gewerbebetriebe mit maximal 360 Stellplätzen.
 - 2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
 - 3. Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ dient als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Gewerbegebiet im Norden „Südlich der Rheinstraße“ und dem Gewerbegebiet im Süden „Auf Ruckelshausen“.
 - 4. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind als Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist eine Regio-Saatgutmischung (kräuterreicher Landschaftsrasen mittlerer Standorte) aus dem Ursprungsgebiet Nr. 21 Hessisches Bergland zu verwenden. Geeignetes Saatgut ist die Standardmischung „Appel-WPS Frischwiese“ des Herstellers Appels Wilde Samen GmbH, Darmstadt, mit 60 Gewichtsprozent Kräuteranteil und 40 % Gräsern.

Auf der öffentlichen Grünfläche östlich des Feldgraben (Flur 22, Nr. 261) ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Straucharten entsprechend der Artenempfehlungen Nr. 19 mit einem Flächenanteil von mindestens 35 % anzulegen.

Am geplanten Brückenbauwerk über die B 426 sind ergänzende Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen aus standortgerechten Gehölzarten entsprechend der Artenempfehlungen Nr. 19 vorzunehmen.

Auf der privaten Grünfläche im Norden des Plangebiets sind an der Grenze zum Gewässerrandstreifen sechs großkronige auentypische Laubbäume anzupflanzen. Die Arten sind: Stieleiche (*Quercus robur*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*).
 - 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
 - 5.1 Artenschutzmaßnahmen**

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin (warmweiße 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 Beleuchtungssteuerung anzuwenden. Das heißt, die Beleuchtung ist durch Licht- und Bewegungssensoren so zu steuern, dass die Lampen nur in den Dunkelzeiten und nur während der Anwesenheit von Menschen angeschaltet sind.

5.2 Oberflächenbefestigung

Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind als Schotterrasenflächen anzulegen.

Fahrwege zwischen den Stellplätzen

Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen sind als Schotterflächen anzulegen.

Knotenpunkt der Erschließung

Die in der Planzeichnung mit „w“ bezeichnete Verkehrsfläche südlich der Brücke über die Modau ist mit wasserdurchlässigem Pflaster auszubilden.

Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 angesehen.

5.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Fuß- und Radwegebrücke über die B 426 A

Das anfallende Niederschlagswasser des südlichen Teils der Fuß- und Radwegebrücke über die B 426 A ist an den Regenwasserkanal des Gewerbeparks Ruckelshausen anzuschließen.

Das anfallende Niederschlagswasser des nördlichen Teils der Fuß- und Radwegebrücke über die B 426 A ist in den im Plangebiet liegenden Feldgraben (Flur 22, Nr. 261) einzuleiten.

Brücke über die Modau

Das anfallende Niederschlagswasser der Brücke über die Modau ist direkt in die Modau einzuleiten.

Nördlich anschließende Erschließungsstraße

Das anfallende Niederschlagswasser der südlichen Verlängerung der Straße „An der Flachsröße“ ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Parkplatz

Das anfallende Niederschlagswasser des Parkplatzes ist in die Retentionsflächen innerhalb der als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einzuleiten.

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Wiese anzulegen.

In der Maßnahmenfläche sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser in Form von Rückhaltemulden zulässig.

5.5 Externe Ausgleichsfläche im Teilbereich 2

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Fläche ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten,
- In den ersten 5 Jahren ist die Wiesenfläche zweimal jährlich zu mähen, (Ende Mai und September) und das Mähgut ist abzufahren,

- Danach ist die Maßnahme fachkundig zu überprüfen. Dabei ist darüber zu entscheiden, ob für die Folgezeit eine Umstellung auf einmal jährliche Mahd erfolgen sollte.
- Im Abstand von 10 m sind Obstbäume entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 19 mit Abstand zu Grundstücksgrenzen von mindestens 5 m zu pflanzen,
- Eine Düngung der Flächen und den Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

6. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht 1

Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Pächter der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flstk. Nr. 187, 188 und 189), der Gemeinde und dem Wasserverband Modaugebiet zu belasten.

Geh- und Fahrrecht 2

Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde und dem Abwasserverband Modau zu belasten.

Geh- und Fahrrecht 3

Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 3“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Geh- und Fahrrecht 4

Die in der Planzeichnung mit „Gr, Fr 4“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

7. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt gemäß § 78 WHG teilweise in einem Überschwemmungsgebiet der Modau.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

8. Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen entlang der Modau und des von Nord nach Süd verlaufenden Nebenarmes der Modau unterliegen den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG.

III. Hinweise und Empfehlungen

9. Anpflanzungen an der Modau

Zur Verbesserung der Ufergehölzsäume an der Modau nördlich des Plangebiets ist eine ergänzende Pflanzung von standorttypischen Baum- und Straucharten vorzunehmen (Weichholzaue). Um bei den Bäumen eine optimale Wurzelentwicklung zu erreichen, sind junge Altersstadien (Heister) anzupflanzen. Geeignete Arten sind:

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Salix fragilis	(Bruchweide)
Salix x rubens	(Fahlweide)
Sträucher:	
Salix triandra	(Mandelweide)
Salix viminalis	(Korbweide)

10. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Berliner Allee 5, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg 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

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-undeinbringen-von-materialien>

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (ALAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), 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. Kulturdenkmal

Im Plangebiet liegt das nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmal „Sachgesamtheit Bruchmühle“, Rheinstr. 28 und 30, Mühlthal, Ortsteil Nieder-Ramstadt. Alle baulichen Maßnahmen sind aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

13. 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).

14. Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für die Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sind zu beachten.

Gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WGG) ist zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Modau eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Darmstadt-Dieburg, Abteilung Gewässer- und Bodenschutz zu beantragen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist ebenfalls auf mögliche Verunreinigungen aus o.g. Herkunftsbereichen zu untersuchen. Es wird empfohlen, die stofflichen und hydraulischen Voraussetzungen eigenverantwortlich im Vorfeld zu überprüfen

Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (s. §§ 9 u. 8 des WHG).

Temporäre Grundwasserentnahmen bedürfen der Anzeige. Wenn die Entnahme größer als 3600 m³/a ist), bedarf sie nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) der wasserrechtlichen Erlaubnis (s. auch § 8 des Wasserhaushaltsgesetz).

15. Fischereirechtliche Hinweise

Zur Wahrung der Belange Dritter ist vor Maßnahmendurchführung der Fischereirechtsinhaber (Verpächter) oder der Fischereiausübungsberechtigte (Pächter) zu informieren.

Während der Bauarbeiten ist ein Eintrag von Material (Sediment, Staub, Beton) in die Modau durch eine Unterkonstruktion aus Bohlen und Folien zu vermeiden. Entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung sind ebenfalls während der weiteren Bautätigkeit zu treffen. Die Bauarbeiten sind unter Einhaltung der Sorgfaltspflicht auszuführen und wassergefährdende Handlungen wie Eintrag von Sediment, Brückenaushub oder von Betriebsmitteln zu vermeiden.

16. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

17. Hinweise der ENTEGA AG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Beträgen geregelt und sind rechtzeitig mit der ENTEGA AG abzusprechen.

Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.

Bei der Baumaßnahme muss sichergestellt sein, dass nach der Oberflächenwiederherstellung die Erdüberdeckung zu unseren Kabel und Leitungen dem Regelwerk entspricht. In

der Regel liegen Kabel und Leitungen in einer Tiefe von 0,5 bis 1,6 m. Falls die Erdüberdeckung der Leitung zu gering sein sollte, muss eine Tieferlegung unserer Leitungen durchgeführt werden.

18. Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen (z.B. Gerüche, Staub, Steine usw.) zu rechnen.

19. Artenempfehlungen

Sträucher

Folgende heimische Sträucher sind zu verwenden:

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

Obstbäume

Es sind folgende Obstbäume zu verwenden:

Gelber Erdapfel
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Brettacher
Rheinischer Winterambour
Erbachhofener
Ditzels Rosenapfel
Bismarckapfel
Brauner Matapfel
Winterzitronenapfel
Gewürzluiken
Himbacher Grüner
Rheinischer Bohnapfel
Bittenfelder Sämling
Schafsnase
Lohrer Rambour
Süßkirsche
Speierling