

Gemeinde Mühltal- OT Nieder-Beerbach

Bebauungsplan „Frankensteiner Weg“

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

(Geändert durch Beschluss des Klima-, Umwelt- und Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühltal am 30.10.2025)

Bearbeitung:
M.Sc. Eva Birgelen
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

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung in Meter über dem unteren Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt bei Satteldächern der höchste Punkt des Dachfirstes.

2.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) um bis zu 2,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) bis zu 0,80 m überschreiten. Diese Anlagen dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

2.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß für die Baufelder festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

2.5 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze für die jeweiligen Baufelder festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

**5. Stellplätze Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 14 BauNVO)**

Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind in dem Baufeld WA1 ausschließlich in den mit „Ga/St/N“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind in dem Baufeld WA2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**7.1 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies gilt nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grünflächen versickert wird.

7.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nicht nach Festsetzung Nr. 14 nutzbares Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 wird hingewiesen.

Es wird auf Festsetzung Nr. B 14 „Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser“ und auf den Hinweis C 17 „Entwässerung“ verwiesen.

7.3 Artenschutzmaßnahmen

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Bei Fällung eines Baumes mit Höhlung sind je Höhle 2 Ersatzkästen als Nist- und Quartierhilfen durch eine fachkundige Person anzubringen.

7.4 Freiflächenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio; Abstrahlung im Winkel von 85° nach unten) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin ohne UV-Licht-Anteile zulässig.

Zur Minimierung der Beleuchtungszeiten sollte eine adaptive Beleuchtungssteuerung angewendet werden. 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.

8. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Anlagen für die Brauchwassererwärmung sind darauf anzurechnen.

Die nutzbare Dachfläche bemisst sich aus der eingedeckten Dachfläche abzüglich eines Abstands von 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang. Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Gauben, Dachflächenfenster und Terrassen sind in Abzug zu bringen. In nördlicher Richtung geneigte Dächer bleiben unberücksichtigt.

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

9.1 Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist als zusammenhängende Hecken- bzw. Gebüschpflanzung aus heimischen, standortgerechten Arten entsprechend der Artenempfehlung wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

- Die Pflanzungen sind mindestens dreireihig anzulegen.
- Je angefangene 100 m² bepflanzte Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.
- Es sind die unter Nr. 8.5 festgesetzten „Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen“ einzuhalten.

9.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

In WA1 ist je Baugrundstück im Bereich der Vorgärten jeweils mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Artenempfehlung. „Laubbäume“ (Hinweis Nr. V.18 „Artenempfehlung“) zu pflanzen. Von den Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

9.3 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

9.4 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzende Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm
- Mindesttiefe durchwurzelbarer Raum für Bäume 2. Ordnung: 1,5 m und mind. 24 m³ pro Baum

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze und Bäume sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

9.5 Fassadenbegrünung

In WA 2 sind zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen, oder andere technische Regeln entgegenstehen. Vorgelagerte Konstruktionen z.B. Rankgitterbegrünung sind zulässig. Als zusammenhängende Außenwandflächen von Gebäuden gelten auch offene Fassaden z.B. mit Querluftöffnungen oder Gitterkonstruktionen.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mind. 1 m² herzustellen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt wird. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z.B. Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenflächen dauerhaft begrünt sind.

Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

B 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)

10. Dachgestaltung

Die zulässige Dachform und Dachneigung wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung für die Baufelder festgesetzt.

Untergeordnete Dachteile und Nebengebäude sind auch mit einem flach geneigten Dach und einem Neigungswinkel bis zu 5° zulässig.

Der Kniestock, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, darf höchstens 1,30 m über Oberkante des Fußbodens des obersten Geschosses betragen.

11. Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen beträgt max. 1,50 m. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten.

12. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind so anzuordnen, dass sie mindestens 0,5 m hinter der Dachkante zurücktreten.

13. Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

14. Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes ist das anfallende nicht schädliche Niederschlagswasser in einer Zisterne mit mindestens 3 m³ zu sammeln und zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

V. Hinweise und Empfehlungen**15. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie 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.

16. Bodenschutz

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 Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen 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.

17. 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).

18. Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist Landkreis Darmstadt-Dieburg, Abteilung Gewässer- und Bodenschutz eine Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) sind zu beachten.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist auf mögliche Verunreinigungen aus o.g. Herkunftsbereichen zu untersuchen.

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 WHG oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (s. §§ 9 und 8 des WHG).

Temporäre Grundwasserentnahmen bedürfen der Anzeige. Wenn die Entnahme größer als 3.600 m³/a ist, bedarf sie nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) der wasserrechtlichen Erlaubnis (s. auch § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes).

19. 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.

20. Artenempfehlungen

Laubbäume

Folgende heimische Laubbäume sind zu verwenden:

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silberweide)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)

Sträucher

Folgende heimische Sträucher sind für Hecken zu verwenden:

Acer campestre	(Feldahorn, Heister)
Carpinus betulus	(Hainbuche, Heister)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffliger 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)