



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**III** zulässige Vollgeschosse

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

**■** Private Verkehrsfläche

**▨** Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr

**Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)**

**---** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**TGA** Baugrenze Tiefgarage (§ 23 BauNVO)

**---** Baugrenze Stellplätze, Müllsammelplätze (§ 23 BauNVO)

**Begrenzungslinien**

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

**Sonstige Linien und Symbole**

**9/8** Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

**■** Gebäudebestand

**▨** zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB Fahrrecht (Feuerwehrezufahrt) zugunsten Flur 11, Flst. 927/2 Gemarkung Mühlheim

**■** Trinkwasserschutzgebiet (nachrichtlich)

**Symbole Grünflächen, Natur und Landschaft**

**■** Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

**■** Parkanlage privat gem. § 9 (1) 15 BauGB

**○** zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) 25 BauGB

**○** anzupflanzende Bäume gem. § 9 (1) 25 a BauGB

**○** zu erhaltende Hecke gem. § 9 (1) 25 a BauGB

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
**i. V. m. § 4 (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO**  
 WA - Allgemeines Wohngebiet  
 Sämtliche Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
 Für die Hauptnutzung ist eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig (§ 19 BauNVO). Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (§ 20 BauNVO). Die Oberkante der baulichen Anlagen beträgt max. 13 m bezogen auf die nächste Erschließungsstraße (Hausener Weg) mit einer Höhe von 103,89 mNN.

**Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
 Zulässig ist die offene Bauweise.

**Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
 Stellplätze sind zulässig innerhalb der Baufenster, auf den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen und in Tiefgaragen auf den gekennzeichneten Flächen.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
**Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten (V1)**  
 Für Rodungsarbeiten sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Für den Fall, dass Vegetation zur Brutzeit zurückgeschnitten werden muss, kann eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der betroffenen Flächen eingesetzt werden, die vorab eine Kontrolle hinsichtlich Brutgeschehen durchführt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die Flächen für die Rodungsarbeiten frei gegeben werden, sofern kein Brutgeschehen stattfindet. Der Besatz von Fledermäusen in den Baumhöhlen muss vor der Rodung endoskopisch geprüft werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

**Zeitliche Einschränkung Rückbau Gebäude (V2)**  
 Das Wohngebäude und die Lagerhalle dürfen nur von November bis März zurückgebaut werden. Bei Rückbauarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume bedarf es einer weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

**Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen (V3)**  
 Zur Kompensation der Nistplatzverluste von höhlenbrütenden Vogelarten wird die Anbringung von 6 Nisthilfen in naher Umgebung an Bäumen oder Gebäuden festgesetzt. Die Wahl des Standortes sowie die Anbringung der Nistkästen werden durch die Ökologische Baubegleitung umgesetzt. Die Nistkästen sollen einmal jährlich außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel (01.10. und 28.02.) gereinigt werden (Entfernen der Altnester). 6 Fledermausquartiere sind in naher Umgebung an Bäumen oder Gebäuden einzurichten.

**HINWEISE**

**Schutz vor Vernässung**  
 Durch den schwankenden Grundwasserspiegel kann es zu Vernässungen des Bodens kommen. Es wird deshalb empfohlen bei Neubauten Maßnahmen zu ergreifen (Ausbildung von Kellern z.B. als "weiße Wanne" u.ä.), die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

**Vorbereitender Hochwasserschutz**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bei lokalen Starkregenereignissen potentiell überflutungsgefährdet ist. Eine entsprechende Bauvorsorge wird empfohlen.

**Bodendenkmäler**  
 Im direkten Umfeld des Bebauungsplanes liegen mehrere vorgeschichtliche Fundstellen, deren genaue Ausdehnungen unbekannt sind. Diese sind als Bodendenkmal nach § 2 (2) HDSchG geschützt. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem genannten Paragraphen, so dass sämtliche geplante Erdarbeiten deshalb einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG bedürfen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**Wasserschutzgebiet**  
 Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A der Brunnen A-E der Stadt Mühlheim am Main, (Staatsanzeiger 48/1985, S. 2181, ausgewiesen am 06.11.1985). Die diesbezüglichen Verbote sind zu beachten.

**Erhalt von Habitatbäumen (V4)**  
 Außerhalb des Baufensters am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sollen Bäume mit Baumhöhlen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

**Ökologische Baubegleitung (V5)**  
 Eine ökologische Baubegleitung ist zu beauftragen, die die fachgerechte Umsetzung der genannten Maßnahmen begleitet und kontrolliert sowie geprüft, ob die Maßnahmen gemäß dem erstellten Ablaufschema umgesetzt wurden.

**Begrünte Grundstücksfläche**  
 40 % der Grundstücksflächen sind durch Bepflanzung und Begrünung gärtnerisch anzulegen. Sie dürfen weder unter-, noch überbaut werden. Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

**Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB und Parkanlage § 9 (1) 15 BauGB)**  
 Die zur Erhaltung festgesetzten sowie und zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig. Für neu anzupflanzende Bäume ist ein Mindeststammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe nachzuweisen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Bäume ist eine Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern. Die im Bebauungsplan festgesetzte Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen an der Zufahrt sind dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen. Für neu anzupflanzende Bäume ist ein Mindeststammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe nachzuweisen, die Baumscheibe soll mindestens eine Größe von 6 m<sup>2</sup> haben und ist von jeder Versiegelung freizuhalten. Diese Baumpflanzungen werden auf die geforderten Bäume gemäß Stellplatzsatzung angerechnet. Die als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist als Parkanlage gekennzeichnet und entsprechend anzulegen.

In der Pflanzliste werden für Neu-, Ersatz- und Ergänzungspflanzungen Arten festgesetzt:

Sträucher	Einzelstehende Bäume		
Liguster	Ligustrum vulgare	Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Flatterulme	Ulmus laevis
Haselnuss	Corylus avellana	Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hainbuche Hochstamm	Carpinus betulus

**Extensive Dachbegrünung (§ 9 (1) 5 HBO)**

Dachflächen sind dauerhaft extensiv flächendeckend zu begrünen. Eine Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 8 cm ist vorzusehen.

**Alllasten / 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 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 Alllastenfragen hinzuzuziehen.

**Grundwasserhaltung**

Um die Verlagerung von Grundwasserschäden zu vermeiden, ist das 'Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz' vor Einrichtung der Wasserhaltung der Baugrube zu beteiligen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 21.09.2020 übereinstimmen.

Wolfgang Sattler - Technischer Angestellter

Aufgestellt unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 12.09.2020.

Mühlheim am Main, den 22.09.2020

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Dr. Alexander Krey - Erster Stadtrat

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.09.2019 in der Zeit vom 4.10.2019 bis 4.11.2019.

Mühlheim am Main, den 22.09.2020

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Dr. Alexander Krey - Erster Stadtrat

Offengelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.05.2020 in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020.

Mühlheim am Main, den 22.09.2020

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Dr. Alexander Krey - Erster Stadtrat

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2020.

Mühlheim am Main, den 22.09.2020

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Dr. Alexander Krey - Erster Stadtrat

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Mühlheim am Main, den 22.09.2020

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Dr. Alexander Krey - Erster Stadtrat

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 23.09.2020 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am 23.09.2020 rechtsverbindlich.

Mühlheim am Main, den 23.09.2020

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Dr. Alexander Krey - Erster Stadtrat



**STADT MÜHLHEIM AM MAIN**  
 Fachbereich VII - Sachgebiet Stadtplanung

**Bebauungsplan 88**  
 -Wohnen an den Rodauauen-  
 Gemarkung Mühlheim - Flur 10 und 11  
 05.08.2020