

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) und (9) BauNVO)

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden im Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen Bordelle, Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführungen von Sex- und Pornofilmen (z.B. Video - Kabinen), Bordelle und Einrichtungen mit Bordellcharakter ausgeschlossen.

Betriebe des Einzelhandels mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente werden folgende Waren definiert:  
Sortimente der Grundversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)  
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf  
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunsthandwerkliche Artikel  
Kunst, Antiquitäten  
Baby-, Kinderartikel  
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren  
Computer, Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren  
Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör  
Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren  
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung  
Musikalienhandel, Bild- und Tonträger  
Uhren, Schmuck, Silberwaren  
Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf  
Blumen, Zooartikel, Tiernahrung  
Campingartikel, Fahrräder  
Die Einrichtung von Verkaufsflächen sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur zulässig für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
Für das Gebiet GE 1 wird festgesetzt:  
GRZ von 0.8 und eine GFZ von 2.2 und maximal 4 Vollgeschosse.  
Für das Gebiet GE 2 wird festgesetzt  
GRZ von 0.8 und eine GFZ von 1.6 und maximal 2 Vollgeschosse.

**Mindestgröße der Grundstücke (§9 (1) 3 BauGB)**  
Die Mindestgröße der Grundstücke im GE 1 wird festgesetzt auf 1.500 m²  
Die Mindestgröße der Grundstücke im GE 2 wird festgesetzt auf 1.200 m²

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen 20% der Grundstücksflächen der Baugrundstücke nicht versiegelt, weder über- noch unterbaut werden. Ausnahmen sind innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, möglich.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Im GE 1 sind große und mittelgroße Bäume nur im Abstand von mindestens 15 Metern zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zulässig.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

Zur Begrünung empfohlene Gehölzarten:

- |                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Mittelgroße Bäume                    |                          |
| Acer platanoides                     | - Spitzahorn             |
| Acer pseudoplatanus                  | - Bergahorn              |
| Carpinus betulus                     | - Hainbuche              |
| Prunus avium                         | - Vogelkirsche           |
| Ostrya carpinifolia                  | - Gemeine Hopfenbuche    |
| Sorbus aucuparia                     | - Vogelbeere             |
| Tilia cordata                        | - Winterlinde            |
| Ulmus spec.                          | - Ulme                   |
| Kleinkronige Bäume (dritter Ordnung) |                          |
| Acer campestre 'Elsrijk'             | - Feld-Ahorn             |
| Acer monspesulanum                   | - Burgen-Ahorn           |
| Amelanchier lamarckii 'Ballerina'    | - Felsenbirne            |
| Morus alba                           | - Weiße Maulbeere        |
| Sorbus aria                          | - Mehlbeere              |
| Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'      | - Thüringische Mehlbeere |

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Freiwachsende Hecken   |                       |
| Cornus mas             | - Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea       | - Roter Hartriegel    |
| Corylus avellana       | - Hasel               |
| Crataegus monogyna     | - Weißdorn            |
| Euonymus europaeus     | - Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare      | - Liguster            |
| Rhamnus frangula       | - Faulbaum            |
| Rosa spec. (in Sorten) | - Rosen               |
| Ribes spec.            | - Johannisbeere       |
| Sambuca nigra          | - Schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana       | - Wolliger Schneeball |

**HINWEISE**  
**Schutz vor Vernässung**  
Durch den schwankenden Grundwasserspiegel kann es zu Vernässungen des Bodens kommen. (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Ganglinie Landesgrundwasserdienst Grundwasser-Messstelle 508079)  
**Altablagerung 438.008.020-000.024**  
Es handelt sich hierbei um eine zwischen 1920 und 1948 verfüllte ehem. Sand-/Kiesgrube mit einer vermuteten Ausdehnung über 8.500 m² in der heutigen Daimlerstraße 8-10 (Flur 3, Flurstück-Nr. 412/5). Als eingebrachte Abfallart ist Bauschutt bekannt, andere Abfallarten werden vermutet. Eine qualifizierte Oberflächenabdeckung ist nicht vorhanden. Ein Einfluss der Ablagerungsstoffe auf das Grundwasser wird angenommen, da die Abfälle bis ins angeschnittene Grundwasser verfüllt wurden. Eine allgemeine Bewertung ordnet der Altablagerung ein sehr großes Gefährdungspotential für die Umwelt zu.  
**Altablagerung 438.008.020-000.027**  
Bei dieser Altablagerung handelt es sich nach Aktenlage um die Verfüllung von 2 ehem. Sand-/Kiesgruben zwischen 1930 und 1972. Die Gruben sollen einen Umfang von ca. 5000 m² umfassen und illegal mit Bauschutt und Glasabfällen verfüllt worden sein. Aufgrund fehlender Dichtungen wird auch für diese Altablagerung ein großes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeschätzt. Die angenommene Lage der Ablagerungen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Teilgebietes GE 2. Da bisher keinerlei Erkundungsmaßnahmen an dieser Fläche vorgenommen worden sind, können die Grenzen nicht eindeutig benannt werden. Eine Überschneidung mit dem Teilgebiet GE 2 ist daher möglich.

**Altlasten / 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 Altlastenfragen hinzuzuziehen.  
**Bodendenkmäler**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Dabei sind die Funde und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu beehren.

**Kampfmittel**  
Der Geltungsbereich entlang der Bahntrasse liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor, jedoch muss mit Kampfmitteln im Untergrund grundsätzlich gerechnet werden. Im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist die Sondierung anzufragen über das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.  
**Bauzaun Baumschutz**  
Soweit im GE 2 zwischen Bischof-Kaiser-Straße und Lämmerspieler Weg an den südlichen Grenzen Baumaßnahmen stattfinden, ist der südlich anschließende Waldbestand durch einen Bauzaun zu schützen.

**Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**  
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 24.10.2022 übereinstimmen.  
Michelstadt, den 24.10.2022

Waldemar Ziergiebel - Technischer Angestellter

Aufgestellt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 01.03.2018 und am 13.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht  
Mühlheim am Main, den 25.10.2022

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.09.2021 in der Zeit vom 08.09.2021 bis 08.10.2021  
Mühlheim am Main, den 25.10.2022

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

Offengelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.05.2022 in der Zeit vom 31.05.2022 bis 01.07.2022.  
Mühlheim am Main, den 25.10.2022

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2022  
Mühlheim am Main, den 25.10.2022

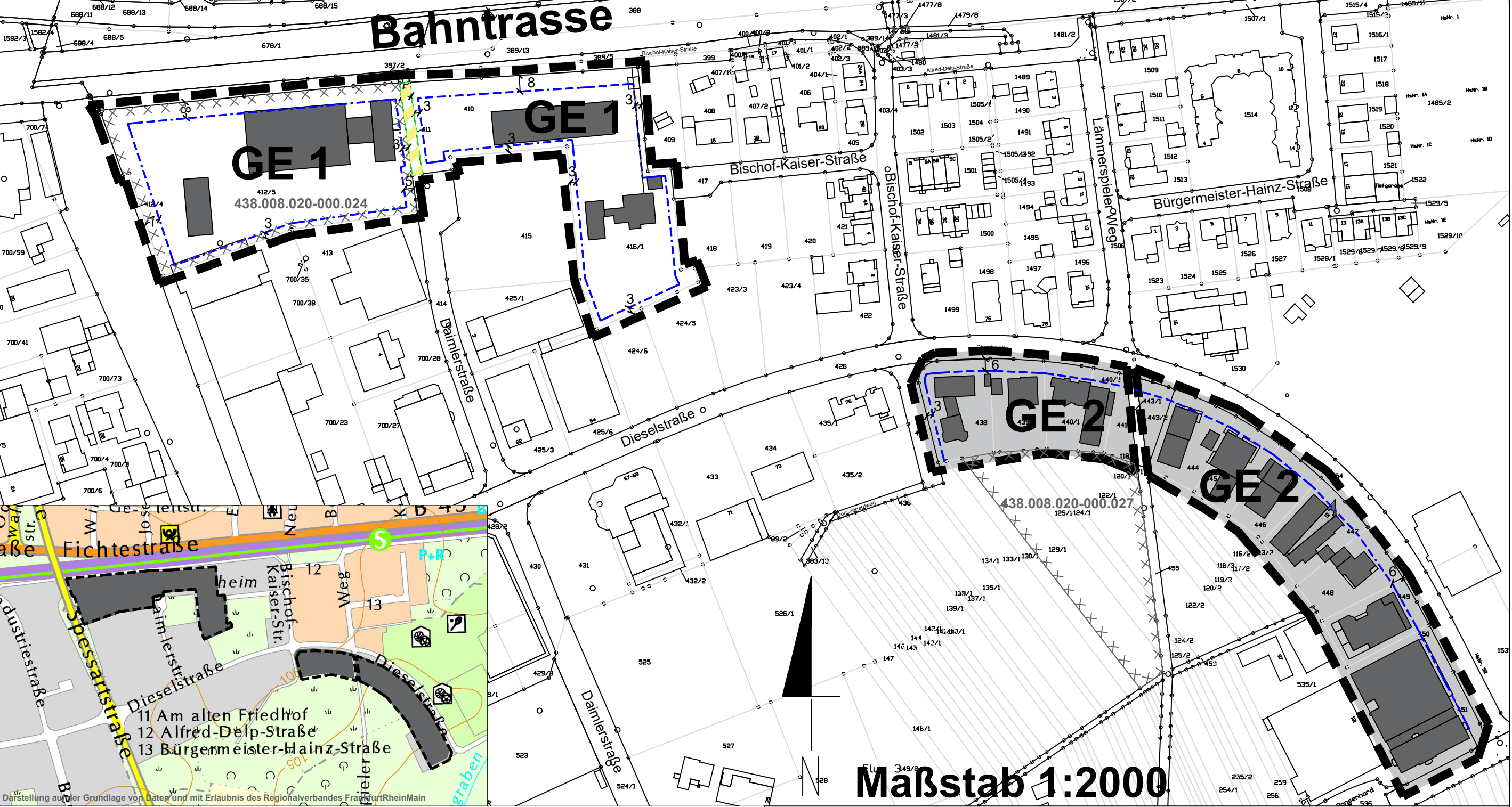
Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

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 25.10.2022

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 26.10.2022 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am 26.10.2022 rechtsverbindlich.  
Mühlheim am Main, den 26.10.2022

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-



LEGENDE	
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</b> <b>GE 1</b> Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe auch textliche Festsetzungen	<b>Begrenzungslinien</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB) <b>Sonstige Linien und Symbole</b> Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer Gebäude Bestand Abgrenzung Flurstücke Altstandorte mit Nummer
<b>Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</b> Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- Fußweg	
<b>Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)</b> Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	

Bebauungsplan 43.4  
Gewerbegebiet Dietesheim

STADT MÜHLHEIM AM MAIN  
Fachbereich VII - Sachgebiet Stadtplanung

Gemarkung Dietesheim - Flur 3  
01.09.2022

