



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ORTSMITTE“ DER GEMEINDE MÜHLTAL, OT. FRANKENHAUSEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Ausgefertigt:
Mühlthal, den 5. Sep. 2002

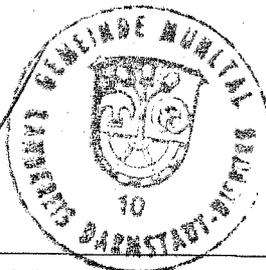
Runtsch
BÜRGERMEISTER



Bekannt gemacht (§ 10 BauGB) am: 06.09.2002

Mühlthal, den 09. Sept. 2002

Runtsch
BÜRGERMEISTER



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: planungsteam-hrs@t-online.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung vom 23.01.1990 [BGBl. S. 132] zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ in Frankenhausen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in den einzelnen Baugebieten nur die aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

WA - Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.0 Bauweise

Offen, als Einzelhaus.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Die maximale Größe der Grundfläche beträgt 130 qm.

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann für Garagen, 'Carports' und Stellplätze mit ihren Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.2 Zulässige Geschoßfläche

Auf die Festsetzung der Geschoßfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale zulässige Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Maximal II.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen an der topographisch am tiefsten gelegenen Hausecke (- im Plan mit • gekennzeichnet). Das Maß beschreibt die Höhe zwischen dem natürlichen Geländeanschnitt und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Die maximale traufseitige Außenwandhöhe beträgt 6,00 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt 4,00 m über der festgesetzten Außenwandhöhe (= 10,00 m).

5.0 Zulässigkeit von Garagen, ‚Carports‘, Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Wintergärten und Erker

5.1 Garagen, ‚Carports‘ und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Untergeordnete Nebenanlagen wie Zuwegungen und Terrassen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – „Hausgarten“ zulässig. Ebenso sind dort Gartenhütten bis 30 m³ zulässig.

5.3 Erker und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

6.0 Überschreiten von Baugrenzen

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile gemäß § 6 (6) HBO ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dachform

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Daneben sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Flachdächer sind nur auf ‚Carports‘, Garagen und Nebenanlagen zulässig, wenn sie extensiv, gemäß Festsetzungen C. Pkt. 8.0, begrünt werden.

2.0 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt maximal 40°, soweit die maximal zulässige Firsthöhe dadurch nicht überschritten wird. Diese Dachneigung gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

3.0 Dacheindeckung

Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Solardächer sind zulässig.

Glasierte Dachziegel sind zulässig.

4.0 Dachaufbauten

Gauben sind grundsätzlich zulässig.

Gauben sind als Einzelgauben auszuführen; durchgehende Gaubenbänder sind unzulässig.

Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,0 m.

Die Gaubenaußenwand ist 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 2,5 m.

Die Gesamtbreite von Gauben und / oder Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Der Abstand von Gauben untereinander bzw. zwischen Gauben und Zwerchgiebeln beträgt mind. 1,0 m.

5.0 Kniestock

Kniestöcke sind allgemein zulässig, soweit die maximale Außenwandhöhe dadurch nicht überschritten wird.

6.0 Einfriedigungen

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig.

Geschlossene Mauern und Mauern aus Betonfertigteilen oder sogenannten „Lochziegeln“ sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.

7.0 Außenanlagen

Geländeaufschüttungen von mehr als 0,75 m für das Anlegen von Terrassen am Haus sind nicht zulässig.

Abgrabungen am Haus von mehr als 0,75 m sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Lichtschächte.

Im Fall der Abgrabung darf an keine Stelle des Gebäudes die maximale Außenwandhöhe von 6,00 m über OK Terrain überschritten werden.

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) 20, 25 BAUGB

1.0 Erhaltung von Gehölzen

Die im Plan dargestellten Laub- / Obstgehölze sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen.

Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung (auch durch Verkehrsflächen) unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zu Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, sind an ge-

eigneter Stelle in dem selben Umfang Ersatzanpflanzungen gemäß Auswahlliste 4.0 vorzunehmen.

Abgegangene Bäume sind entsprechend standortgerecht zu ersetzen.

2.0 Anteil der begrüneten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 HBO) sind zu mindestens 60 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit im Plan nicht andere Begrünungsfestsetzungen getroffen sind.

Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil der begrüneten Fläche.

3.0 Maß der Art der Bepflanzung der begrüneten Grundstücksfreiflächen

Die nach 2.0 gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach Punkt 4.0 zu bepflanzen.

Dabei gilt, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, daß die unter 2.0 genannten Flächen zu 10 % mit Bäumen und zu 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen sind. 1 Baum entspricht dabei 10 qm und 1 Strauch 1,5 qm. Der vorhandene Baumbestand bzw. die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.

4.0 Art der Gehölze (Pflanzlisten)

Artenauswahl für Gehölze, die als standortgerecht anzusehen sind. Dabei sollte eine ausgewogene Mischung des Pflanzenmaterials erreicht werden.

Einheimische Sträucher u.a.

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Beerensträucher	

Einheimische Laubbäume u.a.

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Obstbäume (Hochstamm) in alten einheimischen Arten

5.0 Anzupflanzende Bäume im Straßenraum

5.1 Entlang der Erschließungsstraßen und -wege werden gemäß Plandarstellung straßenbegleitende Baumreihen angelegt.

Tiefwurzelnde Bäume – auch im privaten Vorgartenbereich - sollten einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

5.2 Artenauswahlliste für Straßenbäume:

Großkronig:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Kleinkronig:

Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

6.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen soll in der Art erfolgen, daß wasser-durchlässige Baustoffe (z.B. wassergebundene Decken) verwendet werden. Es wird empfohlen, die notwendigen Zufahrten mit Natur- oder Betonsteinpflaster in weitem Fugenabstand zu belegen. Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

7.0 Fassadenbegrünung

7.1 Mindestens 20 % der Gesamtfassade eines Gebäudes sollte begrünt werden. Fensterlose Außenwandflächen sollten zu mindesten 50 % begrünt werden. Ebenso die Wände von Garagen und Nebengebäuden.

Pergolen und Carports sollten mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen versehen werden.

7.2 Für großflächige Fassadenbegrünung geeignet sind u.a.:

als Selbstklimmer:

Hedera helix *Efeu*

als Gerüstklimmer:

Clematis vitalba *Waldrebe*

Fallopia od. Polygonum *Knöterich*

Lonicera *Geißblatt*

8.0 Sammeln von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen (- mit einem Notüberlauf in den Kanal) zu sammeln. Es soll als Brauchwasser verwendet werden (- siehe dazu: „Nutzung von Regenwasser – Empfehlungen zur Nutzung in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom Mai 1992).

9.0 Nisthilfen

Es wird empfohlen, bei Neubauten, auch bei Garagen und Nebengebäuden, Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und – für Mauersegler – Niststeine vorzusehen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 27.08.2002 Si/hh BP-Mü-6