GEMEINDE MÜHLTAL-ORTSTEIL FRANKENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN ORTSMITTE

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

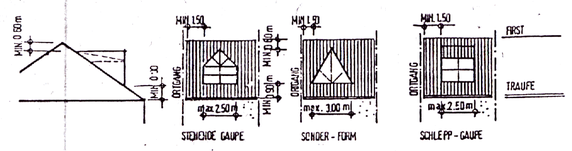
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

PLANFESTSETZUNGEN

Gemäß Satzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I Seite 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und der Verordnung zu § 2 Abs. 5 BauGB über die baulliche Nutzung der Grundstücke - genaue BauNVO in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I Seite 132)

NR.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG BAUNVO§(2) ff	BAUWEISE GEMÄSZ BAUNVO § 22	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSZ BAUNVO § 16, (2) ff.						ANGABEN UND			ANMERKUNG
		BAUWEISE, ABSTÄNDE UND ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSZ §7,8 HBO	ZAHL (Z) DER VOLLGESCHOSSE HAUPTGEBÄUDE BAUNVO § 16,18		GARAGEN/STELLPLÄTZE, NEBENANL. BAUNVO§12 §14		GRUNDFLÄCHENZAHL BAUNVO § 19	GESCHOSSFLÄCHENZAHL BAUNVO § 20	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BauGB § 9 (1) 3	DACHNEIGUNG HBO TB10	DACHFORM HBO TB10	
		O = OFFEN G = GESCHLOSSEN	MAX	ZWING	MAX	ZWING	GRZ	GFZ	m²	GRAD A.T. TEILUNG		
1	WA	E	II	—	I	—	0,35	0,65	600,0	20-35°	SATTEL WALM PULT	
2	WA	E	II	—	I	—	0,30	0,60	700,0	20-35°	SATTEL WALM PULT	
3	WA	E	II	—	I	—	0,28	0,50	800,0	20-35°	SATTEL WALM PULT	
4	WA	E	II	—	I	—	0,35	0,70	500,0	20-40°	SATTEL WALM PULT	
5	MD	O	II	—	I	—	0,35	0,70	500,0	20-45°	SATTEL WALM PULT	GRENZBEBAUUNG BEI WIEDERAUFBAU VON GEBÄUDEN IST
6	MD	O	II	—	I	—	0,40	0,80	320,0	20-45°	SATTEL WALM PULT	ZULÄSSIG NACH BauNVO § 22, ABS.4
7	PRIVATE GRÜNFLÄCHE											

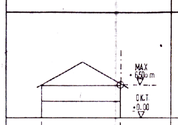
GAUPENFORM UND GAUPENGRÖSSE



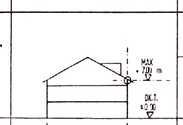
ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNG

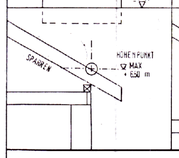
1.0 FESTSETZUNG DER TRAUFHÖHEN

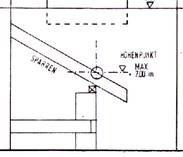
1.1 ZU DEN KENNZIFFERN 1/2/3/4



1.2 ZU DEN KENNZIFFERN 5+6





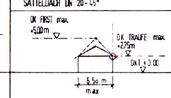


2.0 GARAGENANLAGEN

ANGABEN DER HESS. BAUORDNUNG SIND ZU BEACHTEN

2.1 ZU DEN KENNZIFFERN 5/6

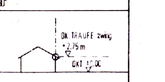
ZULÄSSIGE BEDACHUNG:
SATTELDACH DN 20-45°



FÜR JE ZWEI PKW-GARAGEN PRO GRUNDSTÜCK MIT EINER GRENZWANDFLÄCHE VON MAX 6.50 m LÄNGE UND MAX 2.75 m HÖHE IST GRENZBEBAUUNG ZULÄSSIG. ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DER HBO.

2.2 ZU DEN KENNZIFFERN 1/2/3/4/

ZULÄSSIGE BEDACHUNG:
PULT- ODER SATTELDACH / VGL. SKIZZE DN 30°



ES SIND NUR BEDACHUNGEN MIT GENEIGTEN DÄCHERN ZULÄSSIG. DACHNEIGUNG 30 GRAD. DIE DACHNEIGUNG IST BEI DOPPELGARAGEN ODER AN-EINANDERLIEGENDEN GARAGEN -GRENZBEBAUUNG- GLEICH ZU GESTALTEN.

Ü.OK.TERRAIN-OBERKANTE FERTIGER STRASSENBELAG BEZOGEN AUF ACHSE STRASSENMITTE GGA=GEMEINSCHAFTSGARAGEN GA=GARAGE

OK.TRAUFE GEMÄSS MASZANGABE HÖHENPUNKT FIXIERT DURCH VORDERKANTE MAUERWERK U ~~UNTER~~KANTE DACHSPARREN

FFB.EG/OK.SOCKEL MAX 0.45m Ü.OBERKANTE FERTIGER STRASSENBELAG BEZOGEN AUF ACHSE STRASSENMITTE

BEBAUUNGSPLAN

Grundlage: Flurkarte im Maßstab 1:1000 Stand: Dezember 1986
Katasteramt: Darmstadt-Dieburg
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern: vom 3.11.1988 (Blatt 11)
Höhenbezugspunkt: .....
Blattschnittgrenze: 1 Blatt Planteil im M. 1:1000 und grünordnerische Festsetzungen vom .....

PLANVERFAHREN

AUFSTELLUNG
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2, Abs.1, BauGB in der Gvt.-Versammlung beschlossen am 26.11.85
64367 Mühltal, den 26. Juli 199
Siegel — Unterschrift

ENTWURF
Als Entwurf in der Gvt.-Versammlung beschlossen am 13. Sep. 1991
64367 Mühltal, den 26. Juli 1993
Siegel — Unterschrift

AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 27.4.92 bis zum 29.5.92 gemäß § 3, Abs.2, BauGB öffentlich ausgelegen.
64367 Mühltal, den 26. Juli 1993
Siegel — Unterschrift

BESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in der Gvt.-Versammlung beschlossen am 15.12.92
64367 Mühltal, den 26. Juli 1993
Siegel — Unterschrift

ANZEIGE
Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt.

Der Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung in Kraft und ist seit dem 18. Nov. 1993 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

64367 Mühltal, den 23. Nov. 1993
Siegel — Unterschrift

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.
Baugrenzen/Baulinien können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten und dergl. in einer maximalen Ausdehnung von 1,50 Meter über die Baugrenzen/Baulinien überschritten werden, wenn sie im Einzelnen nicht länger als 5,00 Meter sind und von Nachbargrenzen mind. 2,00 Meter entfernt bleiben. Die weiteren Festsetzungen HBO § 8 sind zu beachten.

A

5

No.	ÄNDERUNG / PLANQUADRAT	DATUM / NAME	No.	ÄNDERUNG / PLANQUADRAT	DATUM / NAME
6			12		
5			11		
4			10		
3			9		
2	ÄNDERUNG DES DORFANGERS	09.09.92	8		
1	FLÄCHENAUSWEISUNG C 3	17.07.89	7		

ÄNDERUNGEN:

Die Ausfertigungen nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verfügung vom Bebauungsplan und ... wurde geprüft genehmigt.
Vorlage vom 25. Oktober 1993
Az.: W/20-04-04/01 — 6 —
GROSSHERZOGTUM HESSEN DARMSTADT
Im Auftrag
REGIERUNGSPRÄSIDENT DARMSTADT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN :

1.0 NACH BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1.1 BauGB § 9(1), Nr.16 + 20
Private Verkehrsflächen und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen und ohne maschinelle Bodenverdichtung befestigt werden.

1.2 BauNVO § 1, Abs.5
Verkaufsflächen, wie SB-Läden, Verbrauchermärkte + ähnliche Betriebe, sowie Spielhallen + Tankstellen sind im Plangeltungsbereich nicht zulässig.

1.3 Betrifft nur Baugebiet mit der Kennziffer 1 bis 4:
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäss BauNVO § 4 (3) werden auf der Grundlage BauNVO § 1 (6) ausgeschlossen.

1.4 Die Traufhöhe wird ~~zwingend~~ max festgelegt für das Baugebiet Kennziffer :
1,2,3 + 4 auf 6,50 m.ü.OK. Bezugshöhe
5 + 6 auf 7,00 m.ü.OK. Bezugshöhe
vgl.auch"Ergänzende Planfestsetzungen 1.0" mit Angabe der Bezugshöhen.
(BauGB § 9 (1)1 + BauNVO § 18)

1.5 Die Garagentraufhohe wird zwingend festgelegt für das Baugebiet Kennziffer
1,2,3 + 4 auf 2.75 m.ü.OK. Bezugshöhe. Die Dachneigung wird festgesetzt auf 30 Grad (a.T.)
vgl.auch"Ergänzende Planfestsetzungen 2.2" mit Angabe der Bezugshöhen.
(BauGB § 9 (1)1 + BauNVO § 18)

2.0 NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) UND LANDESVORSCHRIFTEN :

2.1 Im Bereich von Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind strassenseitige Einfriedigungen nicht zulässig. Weitere Einfriedigungen der Grundstucke sind entsprechend HBO § 11 auszuführen.

2.2 Strassenseitige Vorgartenflachen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, als zusammenhängende Grunflachen anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Dachaufbauten als Gaupen sind nur in der dargestellten Form und Grösse zulassig (vgl. hierzu Darstellung "Ergänzende Planfestsetzungen").

2.4 Die Überdachung von Garagen- oder Stellplatzzufahrten ist nicht zulassig.

2.5 Aussere Gestaltung baulicher Anlagen:
Dächer sind als Walm-, Sattel- oder zusammengesetzte Dächer (Pultdächer) mit der für das Baugebiet festgesetzten Dachneigung auszubilden. Empfohlen wird eine Dacheindeckung in ziegelroter oder rotbrauner Farbe. Dachversätze sind grundsätzlich möglich. Ein Dacheinschnitt ist bis zu einer Breite von max 3,00 m. je Dachflache zulassig. Der Dacheinschnitt darf bis max. 0,60 m. unter den First reichen (senkrecht gemessen).

2.6 Nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSCHG) sind Bodenfunde bei Erdarbeiten anzeigepflichtig.

2.7 Hessisches Wassergesetz § 45a, Abs.3
Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist durch geeignete Massnahmen zu versickern oder im Speicherbehälter mit max. 800 l Inhalt zu sammeln.
Bei Versickerung sind die örtlichen Untergrundverhältnisse zu berücksichtigen.

3.0 NEBENANLAGEN
Garagen und Stellplätze BauGB § 9(1), Nr.4

3.1 Betrifft nur Baugebiete mit der Kennziffer 1 bis 4:
Die im Planteil ausgewiesenen Flächen für Garagen(GA) und Stellplätze(ST) sind zu beachten. Darüber hinaus erforderliche GA/ST sind nur auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

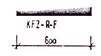
3.2 Betrifft nur Baugebiet mit der Kennziffer 5 + 6:
Garagen und Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen (siehe Planteil) zulässig. Garagen dürfen einen Abstand von 5.00 m. von der Strassenbegrenzungslinie nicht unterschreiten.

3.3 Auf den, mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht, zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen, sind Garagen nicht zulässig.

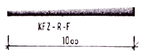
ERSCHLIESSUNG:

STRASSEN SIND FÜR RETTUNGSFAHRZEUGE MIT EINER ACHSLAST VON MIND. 10t ZU BEFESTIGEN (NACH HBO § 54)
DIE DIN 14090 "FLÄCHEN FÜR FEUERWEHR" IST BEI DEM AUSBAU ZU BEACHTEN

QUERSCHNITT Q_5



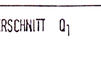
QUERSCHNITT Q_6



QUERSCHNITT Q_3

QUERSCHNITT Q_4

QUERSCHNITT Q_1



QUERSCHNITT Q_2

PLANZEICHENERLÄUTERUNG GEMÄSS BauGB § 9(1), BauNVO § 1ff UND PlanzVO

- BAULINE (§ 23 (3) BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)
- KENNZIFFER
- FIRSTRICHTUNG
- STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- STRASSENQUERSCHNITTE (SIEHE UNTER ERSCHLIESSUNG)
- EIN - BZW. AUSFAHRTEN
- EINFAHRTSBEREICH
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE HIER WA
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE HIER MD

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

OBSTBAUM — PFLANZBINDUNG VORH. BÄUME
AHORN (A) EBERESCHE (E) HASELNUSS (H) HOLUNDER (U) WILDE (W) OBSTBAUM
§ 9 (1) 25. b) BauGB

ANPFLANZEN EINER MEHRREIHIGEN UND FLÄCHIGEN PFLANZUNG AUS STANDORTTYPISCHEN LAUBBÄUMEN UND -STRÄUCHERN
LAUBBÄUME: ZB: FELDAHORN (ACER CAMPESTRE) HAINBUCHE (CARPINUS BETULUS) STIELEICHE (QUERCUS ROBUR) VOGELBEERE (SORBUS AUCUPARIA) WEISSDORN (CRATAEGUS MONOGYNA) HAINBUCHE (CARPINUS BETULUS) SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES) VOGELBEERE (SORBUS AUCUPARIA) WEISSDORN (CRATAEGUS MONOGYNA) SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES) STIELEICHE (QUERCUS ROBUR) VOGELBEERE (SORBUS AUCUPARIA) WEISSDORN (CRATAEGUS MONOGYNA) BIRKE (BETULA PENDULA) WINTERLINDE (TILIA CORDATA)
LAUBSTRÄUCHER: ZB: HARTRIEGEL (CORNUS MAS) HASEL (CORYLUS AVELLANA) HECKENKIRSCHE (LONICERA XYLOSTEUM) HUNDSROSE (ROSA CANINA) PFAFFENHÜTCHEN (EUONYMUS EUROPAEUS) ROTER HARTRIEGEL (CORNUS SANGUINEA) SALWEIDE (SALIX CAPREA) WOLLIGER SCHNEEBALL (VIBURNUM LANTANA)
ALS ÜBERGANG ZU DER BESTEHENDEN BEBAUUNG UND ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES
§ 9 (1) 25. a) BauGB

GROSSKRONIGER OBSTBAUM-HOCHSTAMM ODER LAUBBAUM
ZB: APFEL, BIRNE, HAUSZWETSCHE, SUSSKIRSCHE, WALNUSS, HAINBUCHE (CARPINUS BETULUS) SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES) VOGELBEERE (SORBUS AUCUPARIA) WEISSDORN (CRATAEGUS MONOGYNA) BIRKE (BETULA PENDULA) WINTERLINDE (TILIA CORDATA)
PFLANZUNG VON EINEM BAUM PRO 200qm ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MINDESTENS JEDOCH 1 BAUM / FLÄCHE
§ 9 (1) 25. a) BauGB

ANPFLANZEN VON GROSSKRONIGEN STANDORTTYPISCHEN LAUBBÄUMEN ZUM ÜBERSTELLEN DER PARKPLÄTZE
ZB: GEMEINE ESCHE (FRAXINUS EXCELSIOR)
PFLANZUNG VON 1 BAUM PRO 3 STELLPLÄTZE
§ 9 (1) 25. a) BauGB

ANPFLANZEN VON GROSSKRONIGEN STANDORTTYPISCHEN LAUBBÄUMEN IM BEREICH EINER GRÜNANLAGE
ZB: SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES) STIELEICHE (QUERCUS ROBUR) WINTERLINDE (TILIA CORDATA)
§ 9 (1) 25. a) BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

WOHNGRUNDFLÄCHE HIER WA+MD
= nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Gartenfläche)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) 15. BauGB

BEGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
HIER: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
PARKSTÄNDE: RASENFUGENPFLASTER
§ 9 (1) 11. BauGB

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
PARKSTÄNDE: RASENFUGENPFLASTER
§ 9 (1) 4. BauGB

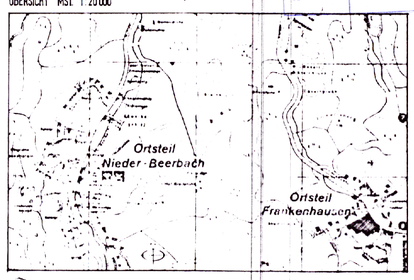
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
HIER: GARAGEN
MIT EXTENSIVER DACHBEGRÜNUNG
§ 9 (1) 4. BauGB

GEMEINDE MÜHLTAL

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET FRANKENHAUSEN 'ORTSMITTE'

HESSISCHES LANDESAMT FÜR STRASSENWESEN
Bauabteilung
- 5. JULI 2004
AZ

ÜBERSICHT MST. 1:20000



PLANUNG IM AUFTRAG DER GEMEINDE

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL - ING GERHARD MANTKE
DIPL - ING THK LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7
D - 6140 BENSHEIM / BERGSTRASSE TEL 06251 / 61884
FREIER LANDSCHAFTS - UND GARTENARCHITEKT BDLA AKH
IN DER BERLICH 3, 6180 GROSS-GERAU, TEL.: 06152-55729
VOLKER W. DÜRTLER DIPL-ING

ENTWURF
PLANUNGSSTAND ~~30.01.92~~ / ~~03.06.92~~ 10.10.92 05.03.93

1381