



Gemeinde Mühlthal Bebauungsplan 'Im Allertsgrund III – 1. Änderung'

Textliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilgeltungsbereich der Wohnbauflächenentwicklung 'Reines Wohngebiet (WR)' gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt (GFZ 0,3; GRZ 0,6).

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt; ein Kniestock wird ausdrücklich nicht zugelassen; für die Berechnung der Geschossigkeit ist die Höhe des geplanten Geländes maßgebend.

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE/Baugrundstück begrenzt.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 8,50 m – bezogen auf die Straßenhinterkante in der Mitte des Grundstücks, die maximale Traufwandhöhe auf 5,50 m festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Als Bebauung sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO als durch Baugrenzen definierte Baufenster ausgewiesen.

Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten u.a. ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind und der Grenzabstand nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich zulässig; als Vorgartenfläche ist die Fläche definiert, die zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche/Baugrenze liegt.

Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Die Breite des Einfahrtbereichs der Grundstückszufahrt (z.B. in Stellplätze oder Hofflächen) darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (bspw. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft:

Zur dauerhaften Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG bei der Gruppe der Vögel sind die bauvorbereitenden Maßnahmen (Gehölzrodung, Gehölzrückschnitt) nur zwischen 01.10. und 28./29. Februar zulässig; ist dieser Terminrahmen nicht einzuhalten muss vor dem geplanten Eingriff eine aktuelle Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Werden besetzte Nester angetroffen, ist der Eingriff bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben; störungsfreie Teilarbeiten sind allerdings zulässig.

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

Für die Gehölzpflanzungen auf den privaten Freiflächen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten einzusetzen (Artenliste im Text).

§ 81 (1) Nr. 1 HBO: äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Die Dachform ist als Satteldach oder Walmdach anzulegen.

Kleinformate spiegelnde und glänzende Dachmaterialien, vor allem die Verwendung glasierter Ziegel, werden zur Minderung unerwünschter Wirkungseffekte ausgeschlossen; alternativ sind Dachbegrünungen möglich.

§ 81 (1) Nr. 1 HBO: rationeller Umgang mit Energie:

Der Einsatz von Solarzellen oder Photovoltaik-Anlagen ist aufgrund ihrer großformatigen Teilung zulässig.

§ 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

Als Einfriedungen sind Hecken und transparent wirkende Einfriedungen, wie z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten herzustellen (Artenliste im Text). Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Der Einsatz von Mauern ist in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig und gegenüber Befestigungen mit Gabionen vorzuziehen; einzusetzen sind hier ausnahmslos Natursteinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturraumtypischen Gesteinsarten; in allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschnittsweise, ebenfalls ein ausreichender Bodenabstand gewahrt werden.

§ 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

§ 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

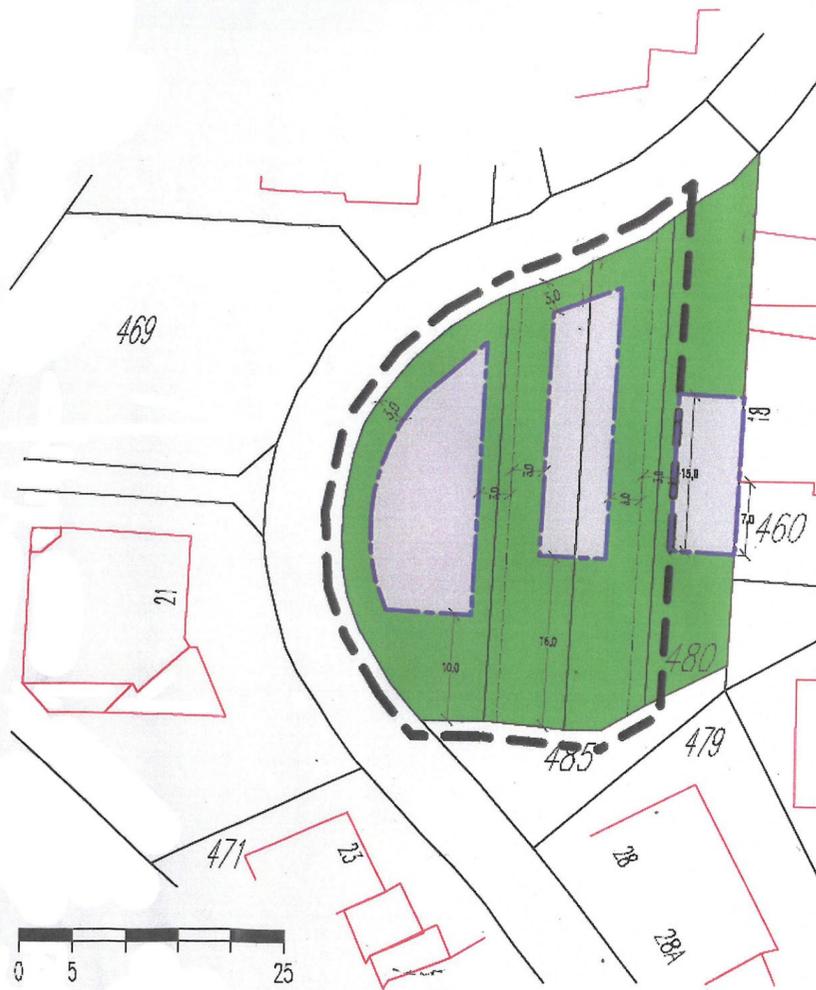
Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen) ausgewiesenen Grundstücksteile sind zu mindestens 75 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß den Bestimmungen von Teil B zu pflanzen und zu unterhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

§ 55 HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

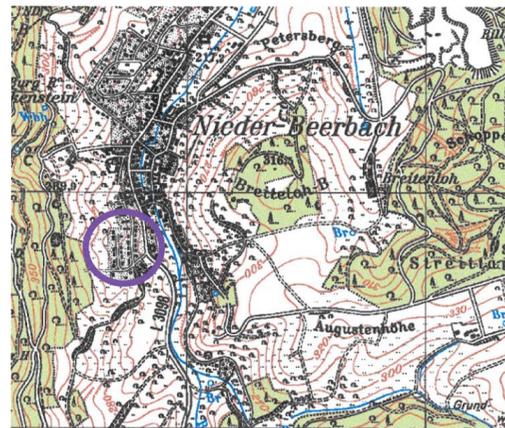
Um Trinkwasser einzusparen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Befestigte Flächen für die bauaccessorischen Nutzungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst in begrünte Flächen zu entwässern. Maximal dürfen in derartiger Weise 168 m² beansprucht werden. Dies entspricht 50 % der zulässigen GRZ.



- Baugrenze
- Private Grünfläche
- Grundstücksgrenzen (neu)

Geltungsbereich



Planverfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durch die Gemeindevertretung (Vereinfachtes Verfahren)	am 06. 09. 2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 BauGB	am 06. 09. 2011
Bekanntmachung der formellen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren	am 19. 10. 2011
Formelle öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB	vom 27. 10. 2011 bis 28. 11. 2011
Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 26. 10. 2011
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Beschluss einer erneuten Offenlage durch die Gemeindevertretung	am 07. 02. 2012
Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfs	vom 09. 02. 2012 bis 22. 02. 2012
Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4 Abs.2 BauGB	vom 09. 02. 2012 bis 22. 02. 2012
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 20. 03. 2012

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Mühlthal



64367 Mühlthal, den 28. Nov. 2012

Andreas Mannes

Unterschrift
Mannes, Bürgermeisterin

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 01. Dez. 2012

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Mühlthal



64367 Mühlthal, den 03. Dez. 2012

Andreas Mannes

Unterschrift
Mannes, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Bezeichnung:
'Im Allertsgrund III - 1. Änderung'

Planungsträger:
Gemeinde Mühlthal 11,

Planersteller:
BfU, Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Plantyp:
Bebauungsplan

Planthema:
Satzung

Plandaten:
Maßstab 1 : 500; März 2012