

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

1.1 Größe der Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Größe der Grundfläche für die Summe aller baulicher Anlagen (nach § 16 BauNVO) ist auf einem Baugrundstück auf 240 m<sup>2</sup> begrenzt.

Diese zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Außenwandhöhen

Die maximal zulässige Außenwandhöhe an der Bergseite darf höchstens betragen: AWH<sub>berg,max</sub> = 3,50 m

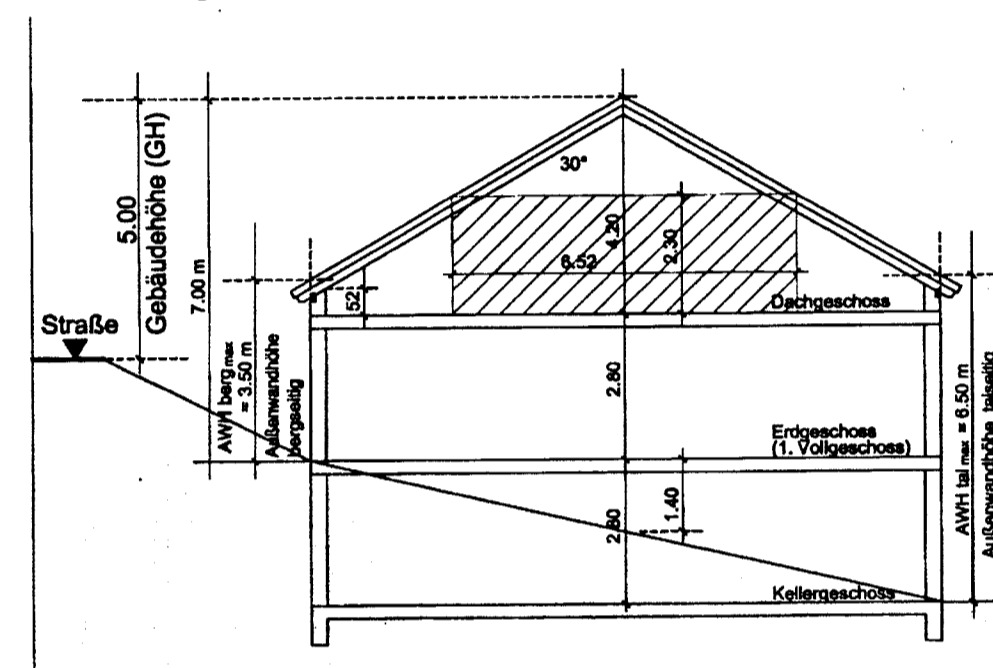
Die maximal zulässige Außenwandhöhe an der Talseite darf höchstens betragen: AWH<sub>tal,max</sub> = 6,50 m

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche (Geländeanschnitt) bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.

1.2.2 Gebäudehöhe

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist hierbei jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zu der Erschließungsstraße zu ermitteln.



2. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt, so ist diese Festsetzung auch für die Firnrichtung des Daches maßgebend.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m<sup>2</sup>.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sowie unter Beachtung von § 6 Abs. 10 HBO innerhalb der Abstandsflächen zwischen bebaubarer Fläche und Nachbargrenze jeweils bis zu den verlängerten vorderen bzw. hinteren Baugrenzen.

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich in den Vorgartenzonen zulässig; als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger (vorderer) Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße definiert.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

Als Ausnahme sind bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut ist.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

6. Dachform (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind ausschließlich geneigte Satteldächer.

Als Ausnahmen sind Pultdächer zulässig, wenn die Dachneigung der Richtung der Hangneigung folgt.

Ausnahmsweise können Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile auch mit flach geneigtem Dach bzw. Flachdach errichtet werden.

Als Dachneigungen sind höchstens 35° zulässig.

Innerhalb einer Doppelhausgruppe sind Satteldächer mit einer Dachneigungen von zwingend 30° vorgeschrieben; hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen sowie Dachformen zulässig, wenn für die Hausgruppe eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung errichtet wird.

7. Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Summe der Ansichtsbreiten aller Dachgauben darf maximal 50 % der Dachlänge betragen.

8. Dacheindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es sind nur rotbraune, dunkelbraune, graue bis schwarze Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

VERFAHREN

Verfahrensvermerke (Bebauungsplan „Geyersberg III“)

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 25.09.2001

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2003

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 24.02.2003 bis 07.03.2003

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.02.2003

Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung am 17.02.2004

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.02.2004

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.03.2004 bis 08.04.2004

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen“ durch die Gemeindevertretung am 15.06.2004

Ausfertigung

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

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

64367 Mühlthal, den 06.08.2004

*[Signature]*

Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am 06. AUG. 2004

64367 Mühlthal, den 06.08.2004

*[Signature]*

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

**GRmax** Maximale Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)

**GHmax** Maximale Gebäudehöhe (§ 16(2) Nr. 4 und § 16(3) BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO) (Zahl als Beispiel)

**1 WE** Maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig (Ausnahme siehe textliche Festsetzung Nr. 5) (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**---** Baugrenze (§ 23(1) und § 23(3) BauNVO)

**▨** Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

**→** Hauptfirstrichtung Stellung der baulichen Anlage

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

**---** Straßenbegrenzungslinie

**F+R** Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

**▭** Mit Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 77/4 und 79/4 zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

**Fmind** Mindestmaß für Baugrundstücke

**▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
Katasteramt

Im Auftrag

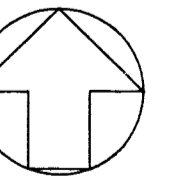
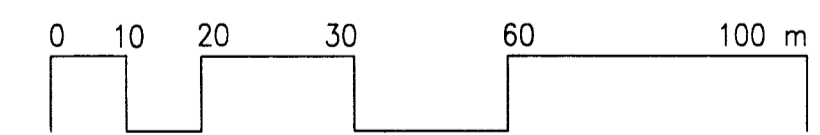
*[Signature]*

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der zum 1.1.1998 in Kraft getretenen Fassung (BGBl. 1997 I, S. 2102)
- Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 6. 09.2002 (GVBl. I, S. 548)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (BGBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I, S. 364)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 27.06.2002 (GVBl. I, S. 324ff).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26. 09.2002 (BGBl. I, S. 3830)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

GEMEINDE MÜHLTAL  
OT NIEDERBEERBACH

BEBAUUNGSPLAN "GEYERSBERG III"



APRIL 2004

M 1:1000

(5710-14-EN2-ENDFASSUNG 23.7.2004)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23  
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt  
Telefax (06151)995022

BP-Plan-Nr