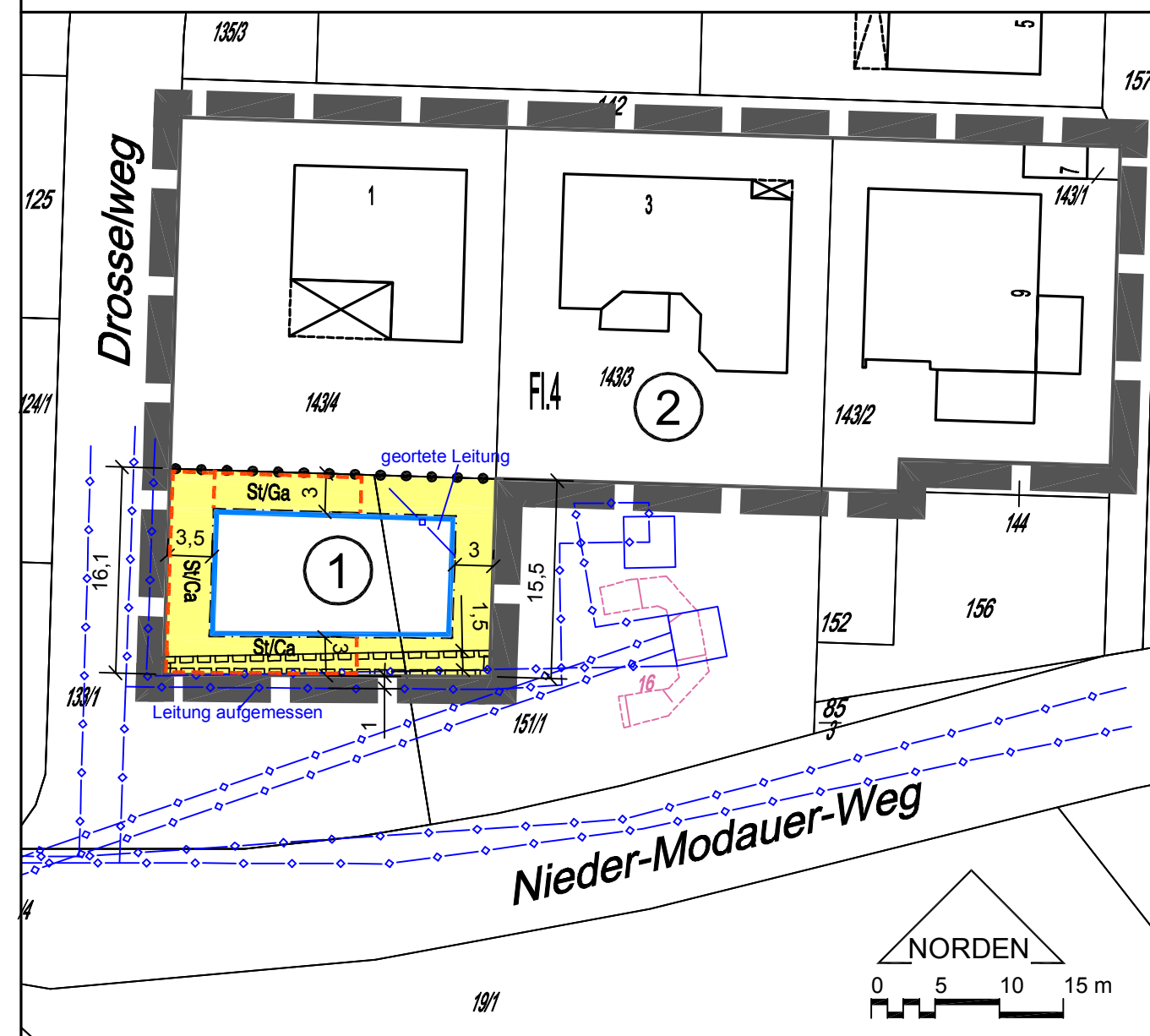


# Gemeinde Mühlthal, Ortsteil Nieder-Ramstadt

## Bebauungsplan "Am Lohberg, 1. Änderungsplan"



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze und Garagen
- Fläche für Stellplätze und Carports (siehe textl. Festsetzung)
- Gebietsnummer
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Mühlthal
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Unterirdische Ver- bzw. Entsorgungsleitungen, lagemäßig nicht exakt erfasst.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Gebiet 1

##### Reines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: höchstens II

offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Stellplätze und Carports sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für diese Anlagen festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Mühlthal ist die Errichtung von Carports nicht zulässig.

Die Oberkante Fußboden der Erdgeschosses bzw. des untersten Wohngeschosses darf an der Mitte der südlichen Außenwand des Gebäudes gemessen senkrecht zum Nieder-Modauer-Weg nicht höher als 0,5 m über der Bürgersteighinterkante liegen.

Gebäudeteile wie z.B. Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu einen Meter überschreiten.

#### Gebiet 2

offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

#### Gebiet 1

##### Dachform:

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachaufbauten in Form von Gauben sind nicht zulässig. Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.

##### Dachneigung:

Satteldächer sind nur mit Dachneigungen von 25° bis 30° zulässig.

##### Dachfarbe:

Es sind graue oder schwarze Materialien zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.

##### Grundstücksfreiflächen:

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen, jedoch mindestens 40% der Baugrundstücksfläche, sind als Grünfläche anzulegen und mit einer mindestens 20%igen Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Bei der Bemessung ist pro Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer tatsächlichen Flächenausdehnung einzuzurechnen.

##### Einfriedigungen

Innerhalb der im Gebiet 1 festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Mühlthal sind ausschließlich Einfriedigungen mit Punktfundamenten zulässig.

### Hinweise

#### Löschwasserversorgung

Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist ein Nachweis zu führen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann und das für den Fall, dass diese nicht aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz erbracht werden kann, der Wasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserteich, Zisterne,...) sichergestellt ist.

#### Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend verlaufen Versorgungsleitungen der Wasserwerke Mühlthal. Vor Beginn von Erdarbeiten ist es deshalb erforderlich, sich mit den Wasserwerken Mühlthal zwecks Einweisung in die genaue Lage der Leitungen in Verbindung zu setzen bzw. Lageschachtungen vorzunehmen. Im Plangebiet verläuft neben den im Süden des Gebietes 1 dargestellten Leitungen eine weitere das Gebiet 1 im Nordosten querende Versorgungsleitung. Deren genauer Verlauf ist vor Baubeginn zu erfassen und eine Verlegung derselben vor einer Bebauung des Gebietes 1 erforderlich.

#### Einbringung von Materialien auf oder in den Boden

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden.

#### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Baumpflanzungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Leitungen fernzuhalten. Bei der Auswahl und Pflanzung von Sträuchern im Bereich der Leitungstrasse ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Leitung durch das Wurzelwerk ausgeschlossen werden.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.02.2012

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.02.2012 bis 28.03.2012

#### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 26.06.2012

31.07.2012

Datum

gez. Angela Exo, 1. Beigeordnete  
Unterschrift

#### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 11 / 2011

#### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 04.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

06.08.2012

Datum

gez. Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin  
Unterschrift

### Rechtsgrundlagen

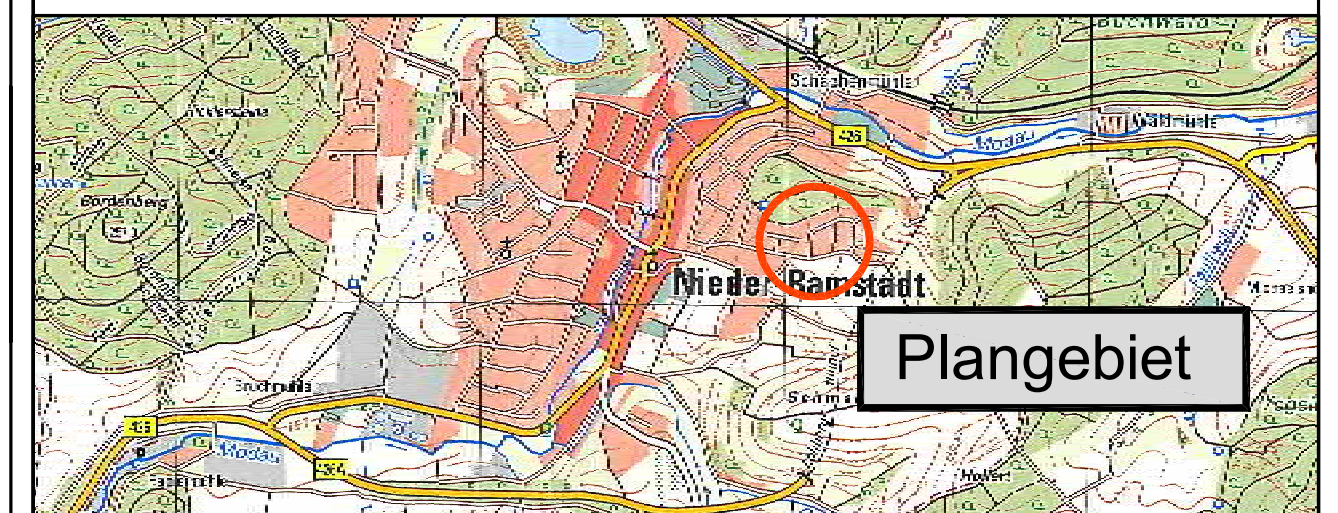
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

Der Bebauungsplan "Am Lohberg, 1. Änderungsplan" trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches nur die nebenstehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Lohberg" sowie der Baugestaltungssatzung vom März 1979 gelten weiterhin fort.



Gemeinde Mühlthal  
Ortsteil Nieder-Ramstadt  
Bebauungsplan "Am Lohberg, 1. Änderungsplan"

Maßstab: 1:500  
Auftrags-Nr.: PB10094-P

Entwurf: Dezember 2011  
Geändert: Mai 2012

planungsbüro für städtebau  
görringer.hoffmann.bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
i.A. Heintz

tel.: 06071/49333  
fax: 06071/49359  
e-mail: bnb@gelis.de  
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de