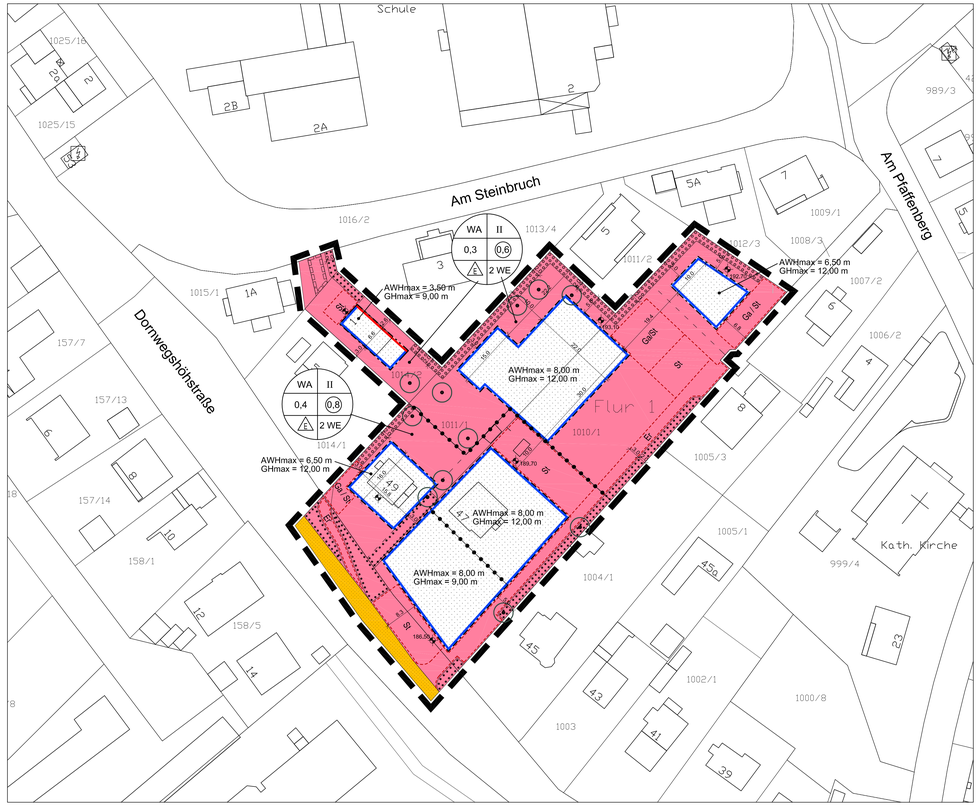
1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch - Am Pfaffenberg - Hochstraße - Dornwegshöhstraße" M 1: 500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

0,6 — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

AWHmax = 6,50 m — Maximale Außenwandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GHmax = 12,00 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE — Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
Er — Privater Erschließungsweg
Ga — Garagen
St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Empfohlene Grundstückszufahrt

186,70 — Höhenbezugspunkt ohne NN-Höhe (s. Festsetzung Nr. 2.1.1)

192,70 — Höhenbezugspunkt ü. NN (Zahl als Beispiel)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe über NN.

Ist in der Planzeichnung keine Höhe über NN angegeben, so ist der Höhenbezugspunkt an der angegebenen Stelle vor Ort zu ermitteln.

2.1.2 Maximal zulässige Außenwandhöhen (Traufhöhen)

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei Flachdächern mit Dachabkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand; offene Stabgeländer bleiben hierbei unberücksichtigt.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

2.1.3 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder Flachdächern gemessen am Hochpunkt).

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden. Hierbei dürfen massive technische Aufbauten, wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

2.2 Grund- und Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 ff. BauNVO)

2.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Für die mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzten Grundstücke, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Grundflächen von erforderlichen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) zulässig.

2.2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch vergleaste eingeschossige Anund Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 0,50 m auf 1/3 der Gebäudeaußenwand zugelassen werden.

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

4.1 Flächen für Stellplätze
- Ist für ein Baugrundstück in der Planfassung eine „Fläche für Stellplätze" zeichnerisch mit „St" festgesetzt, so sind auf diesem Baugrundstück Stellplätze nur innerhalb dieser Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In den mit „St" festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind in diesen Flächen nicht zulässig.

4.2 Flächen für Garagen und Stellplätze
- Ist für ein Baugrundstück in der Planfassung eine „Fläche für Garagen und Stellplätze" zeichnerisch mit „Ga/St" festgesetzt, so sind auf diesem Baugrundstück Garagen nur innerhalb dieser Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In den mit „Ga/St" festgesetzten Flächen sind sowohl Stellplätze als offene, nicht überdachte Stellplätze als auch Garagen und Carports zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten. Weiterhin ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 1014/2 in der Flur 1 der Gemarkung Nieder-Ramstadt (Mühltal) einzutragen.

Zwischen der südwestlichen Grenze des Grundstückes „Am Steinbruch 5" und der Dornwegshöhstraße ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes „Am Steinbruch 5" zu belasten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke – mit Ausnahme von Fahrwegen - sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

6.2 Niederschlagswasserversickerung / Regenwasserrückhaltung

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken versickert werden oder alternativ in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 14). Der Überlauf ist zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen

6.3 Maßnahmen für den Artenschutz

6.3.1 Einbau von Quartier- und Niststeinen

Als Ersatz für potenzielle oder tatsächlich eintretende Quartiersverluste von Fledermäusen, sind in jedem Neubau bzw. in jedem umgebauten/sanierten Gebäude ein Quartierstein für Fledermäuse (Typ 27) einzusetzen (Hersteller z.B. Schwegler Vogel- und Naturprodukte, Schorndorf, www.schwegler-natur.de). Die Steine sind in den oberen Hauswandbereichen einzubauen, ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist möglich. Die Umsetzung der Maßnahme hat zeitgleich mit den Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen zu erfolgen.

6.3.2 Installation von Nistkästen

Im funktionalen Umfeld sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung fünf Nistgeräte anzubringen. Es sind Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (Baumläuferhöhle Typ 2B oder 2BN, Halbhöhle Typ 2HW) und Nistkästen für Höhlenbrüter (Kleiberhöhle Typ 5KL, Nisthilfe 1B und Nisthilfe 1M) zu verwenden (Hersteller z.B. Schwegler Vogel- und Naturprodukte, Schorndorf, www.schwegler-natur.de).

Die Umsetzung der Maßnahme muss vor der Fällung der Bäume erfolgen und vor Beginn der Brutperiode (bis Anfang März) abgeschlossen sein.

7. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei anzurechnen.

7.2 Flächen zum Anpflanzen

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung entsprechend den Artenempfehlungen wie folgt anzulegen und zu unterhalten:
- Bestehende Gehölze über 3,00 m Wuchshöhe sind zu erhalten oder durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist 1 heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.
- Pro 10 lfdm ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.
- Nebenanlagen (z.B. Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser) sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

8. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

9. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

10. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, zu treffen.

Weiterhin sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.

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

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

11. Dächer

11.1 Dachform

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

Dachform	Dachneigung
Geneigte Dächer	30° - 45°
Pultdächer	5° - 15°
Flachdächer	0° - 5°

Der maximale Dachüberstand wird allseitig auf 0,50 m begrenzt.

11.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dacheinschnitte sind auf maximal 40 % der Dachfläche begrenzt.

Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Schleppgauben auszubilden. Dreiecksgauben sind nur zulässig, wenn sie die Breite eines Sparrenfeldes nicht überschreiten. Pro Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.
Gauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,60 m auszuführen.

11.3 Dacheindeckung und Dachbegrünung

Für die Dacheindeckung sind helle, glänzende oder reflektierende Materialien unzulässig.

Bei geneigten Dächern sind als Bedachungsmaterial nur naturrote Dachziegel bzw. -steine oder Naturschiefer zu verwenden.

Bei Pultdächern und Flachdächern sind auch Bitumen-Schweißbahnen, Dichtungs- und Kunststoffdachbahnen, Blechdächer und Dachbegrünungen zulässig.

Solaranlagen sind auf allen Dächern zulässig.

12. Einfriedungen

Die maximale Höhe thüseitiger Einfriedungen beträgt 1,20 m.

Als Materialien sind Drahtgeflechte und Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zulässig sind ferner Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen. Nicht zulässig sind Mauern und Zäune aus Plastik.

Mauern aus Naturstein oder verputzte Mauern sind in Verbindung mit der Funktion als Stützmauer zulässig. Ihre Höhe darf maximal 0,90 m gemessen am oberen (bergseitigen) Geländeanschnitt betragen.

13. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dachflächen und über dem First sind nicht zulässig.

Unzulässig sind grelle und fluoreszierende Farben, Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung, akustischen Effekten sowie Anlagen mit Laser- und Lichteffekten.

Textliche Festsetzungen

III. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

14. Regenwassersammelanlagen

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Überlauf ist auf dem Grundstück zu versickern.

IV. Hinweise und Empfehlungen

15. Bodendenkmäler

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

16. Schutzmaßnahmen bei unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Anlagen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

17. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen, Altfasten oder Grundwasserschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.

18. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:
- Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02. zulässig.
- Bei Sanierungs- und Entkernungsarbeiten an Gebäuden sind lockere und hinterfliegbare Fassadenteile von Hand zu entfernen sowie Gebäudereise und -öffnungen vor Arbeiten auf Anwesenheit von Fledermäusen zu prüfen. Werden bei den Arbeiten Fledermäuse angetroffen, ist die Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.
- Zum Schutz gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten ist der Abriss von Gebäuden im Oktober durchzuführen. Kann diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, sind potenzielle Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig, unter Hinzuziehung einer fachlich qualifizierten Person, in den Monaten März/April oder September zu entfernen.

19. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer campestre
Aesculus carnea
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Malus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Feldahorn
Rotblühende Kastanie
Hainbuche
Rot-Dorn
Holzapfel
Wildkirsche
Mehlbeere
Eberesche
Speierling
Elsbeere

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffliger Weißdorn
Zweigriffliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Hundsrose
Salweide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Obstbäume (Lokalsorten), zum Beispiel:

Äpfel
Berlepsch
Bismarckapfel
Bohnapfel
Boskop
Brettacher
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Oldenburger
Roter Trierer
Weißer Klarapfel
Winter Rambour

Birnen
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Grafin von Paris
Gute Luise
Pastorenbirne

Zwetschen
Bühler
Große Grüne
Reneclode
Hauszwetsche
Wangenheimer

Süßkirschen
Büttners Rote
Große Prinzessinkirsche
Hedelfinger

Quitten
Pflaumen
Mirabellen
Speierling

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wassernutzungsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I 1421)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung	am	26.06.2012
Beschluss des Entwurfes der Bebauungsplanänderung, zur Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	26.06.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	18.08.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	27.08.2012 28.09.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	05.07.2012
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am	18.12.2012

Ausfertigung

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Mühltal, den 04. Feb. 2013

Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin

Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08. Feb. 2013

Mühltal, den 11. Feb. 2013

Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin

Gemeinde Mühltal

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch - Am Pfaffenberg - Hochstraße - Dornwegshöhstraße"

0 5 10 20 30 50 m

November 2012 M 1:500

(5713-10-endfassung_2 20.02.2014)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de