

Original

Gemeinde Mühlthal
Ortsteil Nieder-Ramstadt

**Bebauungsplan
„Im Hag, 3. Änderung“
(in Textform)**

Satzung

Bearbeitet:	April	2012
geändert:	April	2013
ergänzt:	August	2013
redaktionell geändert:	Oktober	2013

Gemeinde Mühlthal
Bebauungsplan „Im Hag, 3. Änderungsplan“ (in Textform)
im Ortsteil Nieder-Ramstadt

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. S. 218) sowie aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548 ff.), hat die Gemeindevertretung Mühlthal am 12.11.2013 die folgende vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hag“ nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich der Satzung

Die textliche 3. Änderung zum Bebauungsplan „Im Hag“ regelt das Planungsrecht und die Festsetzungen über die Gestaltung bezüglich der Grundstücke Fl. 1, Nr. 1085/2, 1085/3 und 1087/1 in der Gemarkung Nieder-Ramstadt teilweise neu.

§ 2
Textliche Ergänzungen und Änderungen

- 1) Die textlichen Festlegungen des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „Im Hag“ sowie die im Plan dargestellten Nutzungsschablonen über die Art der baulichen Nutzung werden durch folgende Festsetzungen ergänzt bzw. geändert:

Der für Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geltende Nutzungszweck, wonach diese vorwiegend der Wohnnutzung dienen, wird insoweit eingeschränkt, dass gem. § 9 Abs. 3, Satz 2 BauGB im Geltungsbereich der Satzung im Erdgeschoss der Gebäude die Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. Ansonsten sind dort generell die nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 zulässigen gewerblichen Nutzungen und ausnahmsweise die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO zulässig. Der Anteil der Nutzungen nach Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Satz 1 darf 50 % nicht unterschreiten.*

Ausgenommen Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind im Geltungsbereich zudem auch alle gewerblichen Nutzungen zulässig, die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise festgesetzt werden können.

Erdgeschoss im Sinne von Satz 1 ist das erste Vollgeschoss, dessen oberer Raumabschluss über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegt. Werden Gebäude nur eingeschossig ausgeführt, gilt das Vollgeschoss als Erdgeschoss im Sinne der vorstehenden Regelungen.

Die bisher anzuwendende Nutzungsschablone wird für den Geltungsbereich der Satzung hinsichtlich der festgelegten Zahl der Vollgeschosse von „6“ auf „3“ Vollgeschosse geändert.

* Anmerkung: einzubeziehen sind zulässige gewerbliche Nutzungen gem. § 2 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Satz 1 der textlichen Festsetzungen dieser Satzung

2) Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachform werden um folgenden Zusatz ergänzt:

Im Geltungsbereich ist oberhalb der zulässigen Vollgeschosse die Errichtung eines weiteren Nichtvollgeschosses als Staffelgeschoss gestattet.
Die Festsetzungen zur Dachform gelten auch für die Gestaltung des zusätzlichen Staffelgeschosses.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlthal, den 18.11.2013

Der Gemeindevorstand

Dr. Mannes
- Dr. Mannes -
(Bürgermeisterin)



Verfahren:

Einleitender Beschluss der Gemeindevertretung Mühlthal gefasst am:	20.12.2011
Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB, unter angemessener Fristsetzung bis 06.08.2012, mittels Schreiben vom:	02.07.2012
Erste Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 04.07.-06.08.2012, bekanntgemacht mit öffentlicher Bekanntmachung Nr. 71/2012 am:	26.06.2012
Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 02.09.-02.10.2013, bekanntgemacht mit öffentlicher Bekanntmachung Nr. 97/2013 am:	24.08.2013
Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung Mühlthal beschlossen am:	12.11.2013

Mühlthal, den 18.11.2013

Der Gemeindevorstand

Dr. Mannes
- Dr. Mannes -
(Bürgermeisterin)



Ausfertigung:

Der Bebauungsplan (in Textform) sowie die Begründung hierzu werden hiermit ausgefertigt.

Mühltal, den 18.11.2013

Der Gemeindevorstand

Dr. Mannes
- Dr. Mannes
(Bürgermeisterin)



Rechtskraft:

Der von der Gemeindevertretung Mühltal am 12.11.2013 beschlossene Bebauungsplan (in Textform) wurde mit Veröffentlichung Nr. 136 /2013 im Darmstädter Echo am 23.11.2013 ortsüblich mit dem Hinweis bekanntgemacht, an welcher Stelle und zu welchen Dienststunden der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann.

Mühltal, den 25.11.2013

Der Gemeindevorstand

Dr. Mannes
- Dr. Mannes
(Bürgermeisterin)

