

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BAUGB

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO ist vorgeschrieben.
 - 1.3 Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen nach § 22 (2) BauNVO
 - 1.4 Eine Nutzung nach § 3 (3) ist gem. § 1 (6) 1. BauNVO nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.
 - 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
Bei der Berechnung der Grundfläche sind Stell- und Garagenplätze gem. § 19 der BauNVO mitzurechnen.
 - 2.3 Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.
Gem. § 20 (3) sind Dachgeschoßflächen nicht mitzurechnen.
3. **Bauweise**
Wohngebäude nach § 3 (2) BauNVO.

WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

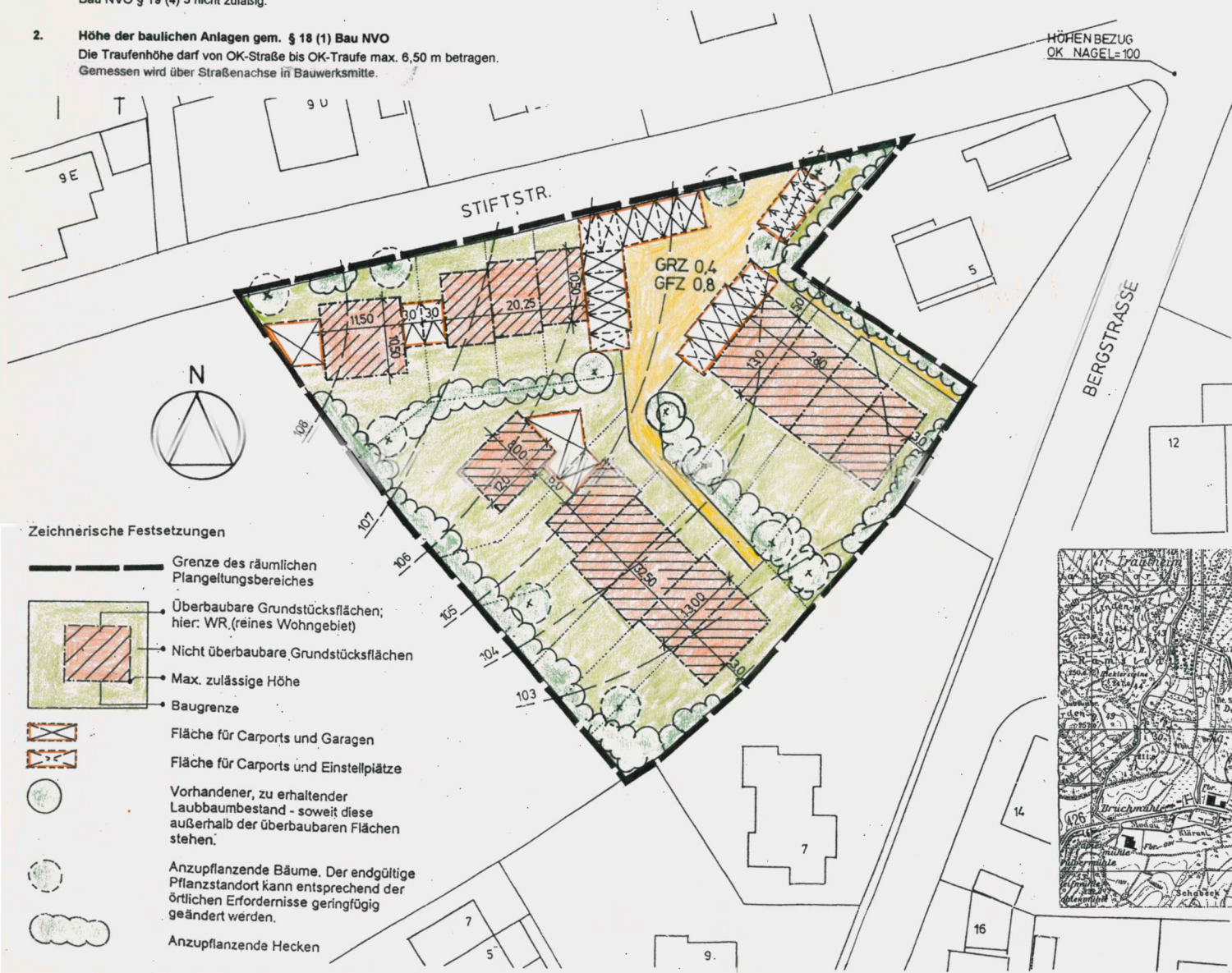
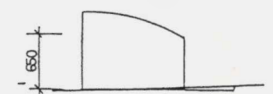
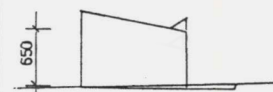
1. **Baukörper**
Überschreitungen der GRZ sind nicht zulässig.
Weitergehende Überschreitungen über GRZ 0,6 hinaus (Bau NVO § 19 (4) 2) sind nach Bau NVO § 19 (4) 3 nicht zulässig.
2. **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) Bau NVO**
Die Traufenhöhe darf von OK-Straße bis OK-Traufe max. 6,50 m betragen.
Gemessen wird über Straßenachse in Bauwerksmitte.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB

Festlegung über die äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 HBO

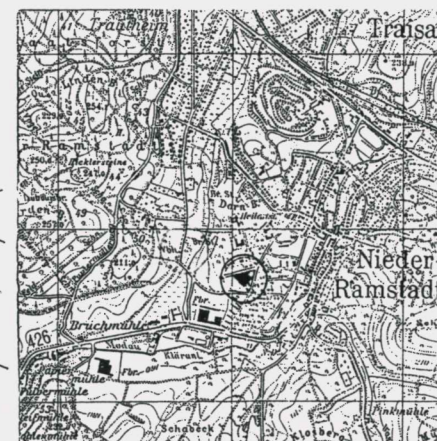
1. **Dachformen, Dacheindeckungen**
Entsprechend den Darstellungen sind Sattel- sowie Pultdächer zulässig.
 - 1.2 Dachneigungen von 11° - 35° sind zulässig.
Hinweis: Im Hanggelände auf gleicher Höhe und hintereinander gereihte Häuser, auch solche, die durch Grenzabstände voneinander getrennt sind, sollten gleichartige Dachformen erhalten.
2. **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 - 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind mind. zu 40% als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf mind. 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen zu bepflanzen.
Auswahlliste hierzu z.B.: Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus spec.), Pflaume (Prunus spec.), Walnuß (Juglans regia), sowie Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa) gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB.
 - 2.2 Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig.
Sie müssen begrünt werden.
 - 2.3 Eine Vertikalbegrünung ist an den Nebengebäuden auszuführen.
Auswahlliste hierzu z.B.: Kletterrosen (Rosa „Gruß aus Heidelberg“), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia engelmannii), Waldrebe (Clematis jackmannii) gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB.

Mögliche Dachformen



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches
- Überbaubare Grundstücksflächen; hier: WR (reines Wohngebiet)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Max. zulässige Höhe
- Baugrenze
- Fläche für Carports und Garagen
- Fläche für Carports und Einstellplätze
- Vorhandener, zu erhaltender Laubbaumbestand - soweit diese außerhalb der überbaubaren Flächen stehen.
- Anzupflanzende Bäume. Der endgültige Pflanzstandort kann entsprechend der örtlichen Erfordernisse geringfügig geändert werden.
- Anzupflanzende Hecken



FLURKARTE

Genehmigt

am 20. Oktober 1999

Az.: V32.2-GL 09/01-Nieder-Ramstadt 24-

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



Ausgefertigt am: 03. Juli 2000
in Vertretung

Flößer
ERSTER BEIGEORDNETER



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
MIT EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPPLAN

„AM SANDWINGERT I“
GEMEINDE: MÜHLTAL

ORTSTEIL: NIEDER-RAMSTADT

MAßSTAB: 1:500

DARMSTADT, DEN 06.04.1996

GEÄNDERT/ERGÄNZT: 28.1.1997 30.4.1998

PLANUNG UND VERFAHREN:
ARCHITEKTURBÜRO WINKELMANN, OBERSTRASSE 19, 64297 DARMSTADT-EBERSTADT
TEL. 06151-596866, FAX. 06151-596167

VERFAHREN:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
VOM: 20. Sep. 1994

OFFENLAGE VOM:
05. Jan. 1998 BIS: 10. Feb. 1998

SATZUNGSBESCHLUSS
VOM: 22. Sep. 1998

BEKANNTMACHUNG,
RECHTSKRAFT:
07. Juli 2000



64367 Mühlthal, den 03. Sep. 1999
Runtsch
BÜRGERMEISTER

64367 Mühlthal, den 03. Sep. 1999
Runtsch
BÜRGERMEISTER

64367 Mühlthal, den 03. Sep. 1999
Runtsch
BÜRGERMEISTER

64367 Mühlthal, den 13. Juli 2000
Flößer
ERSTER BEIGEORDNETER