

**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 Dachgeschosflächen 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.

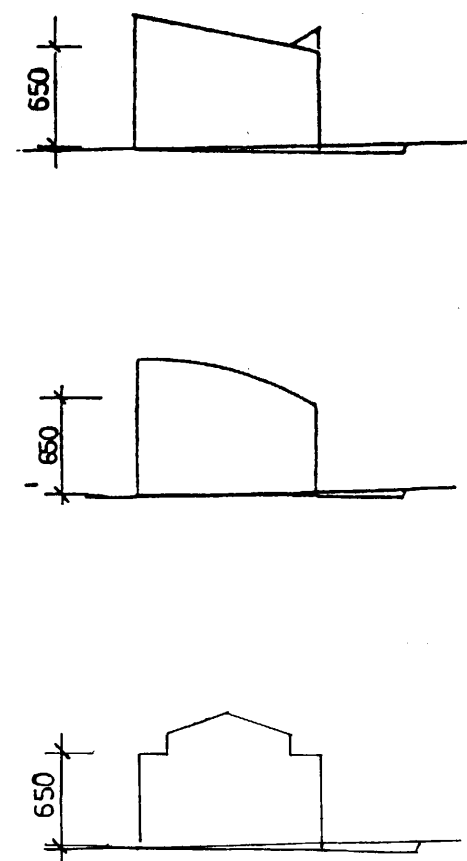
**1.2 Dachneigungen von 11° - 35° sind zulässig.**

Hinweis: Im Hanggelände auf gleicher Höhe und hintereinander gereihete Häuser, auch solche, die durch Grenzabstände voneinander getrennt sind, sollten gleichartige Dachformen erhalten.





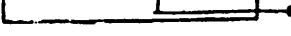





**2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

- 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



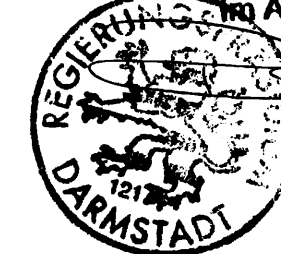
**FLURKARTE**

Genehmigt

am 28. Oktober 1998

Az.: V 22-2-61 d. 04/01 - N. v. d. R. - 24

Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag



**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
MIT EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPPLAN  
„AM SANDWINGERT I“**

GEMEINDE: MÜHLTAL

ORTSTEIL: NIEDER-RAMSTADT

MASZTAB: 1:500

BLATT: 1/1

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

BEGLAUBIGT:  03. Sep. 1999  
Rüntsch  
BÜRGERMEISTER

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

BEGLAUBIGT:  03. Sep. 1999  
Rüntsch  
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS  
VOM: 22. Sep. 1998

BEGLAUBIGT:  03. Sep. 1999  
Rüntsch  
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG,  
RECHTSKRAFT: BEGLAUBIGT: