

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.

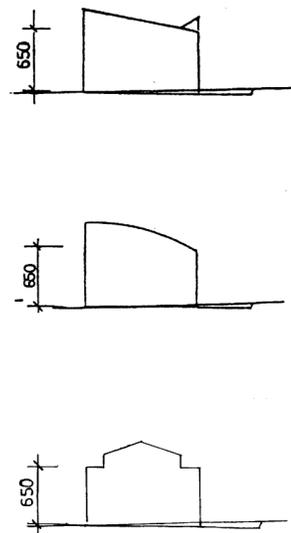
1.2 Dachneigungen von 11° - 35° sind zulässig.

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

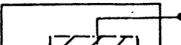
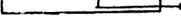
2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 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

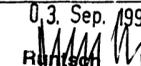
GEÄNDERT/ERGÄNZT: 28.1.1997 30.4.1998

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

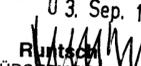
VERFAHREN:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
VOM: 20. Sep. 1994

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: