

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) BAU/GB

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.
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 die Stell- u. Garagenplätze gem. § 19 der BauNVO mitzurechnen.
- 2.3 Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Gem. § 20 (3) sind Dachgeschosflächen nicht mitzurechnen.

3. **Zulässige Nutzungen**
3.1 Wohngebäude nach § 3 (2) BauNVO.
- 3.2 Gebäude und Anlagen zur Altenbetreuung/-pflege gem. § 3 (3) 2. BauNVO.
4. **Nutzungseinschränkungen**
4.1 Eine Nutzung nach § 3 (3) 1. ist gem. § 1 (6) 1. BauNVO nicht zulässig.
- 4.2 Eine Nutzung nach § 3 (3) 2. ist nur zum Zwecke der Altenbetreuung/-pflege zugelassen.
- 4.3 Gem. §23(5) BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür vorgesehenen Bauflächen zulässig sind.

WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

1. **Baukörper**
1.1 Überschreitungen der GRZ sind nicht zulässig.
Weitergehende Überschreitungen über GRZ 0,8 hinaus (BauNVO § 19 (4) 2) sind nach BauNVO § 19 (4) 3 nicht zulässig.
2. **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**
2.1 Die Traufhöhe darf von OK-Straße bis OK-Traufe max. 6,50 m betragen. Die Traufhöhe definiert sich über den Anschnitt der Außenwand mit der Dachfläche, gemessen von OK-Straße in der Mitte des Baufensters. Die max. Traufhöhe bei Pultdächern beträgt 5,00m.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB

- Festlegung über die äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 HBO**
1. **Dachformen, Dacheindeckungen**
1.1 Sattel-, Staffel- sowie Pultdächer sind 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.

- 2.1 **freiflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind mind. zu 40% als Grünfläche 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.), 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 1,30 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
Hinweis: Eine Einfriedigung der Ausgleichsfläche ist nicht durchzuführen.
3. **Feuerstätten**
Hinweis: Feuerstättenanlagen für feste Brennstoffe zur Deckung des Gesamtwärmebedarfs sind auszuschließen. Offene Kamine, Kaminöfen und Kachelöfen können als Zusatzheizung errichtet werden.
4. **Entwässerung**
Hinweis: Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

Genehmigt
am 23. Dezember 1999
Az.: V 32.2-61.1.09/01-12-10-1-25-
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN AM SANDWINGERT II"

GEMEINDE: MÜHLTAL
ORTSTEIL: NIEDER-RAMSTADT
MASSTAB: 1:500
DARMSTADT, DEN
GEÄNDERT/ERGÄNZT:

BLATT: 1/1
BP-Plan-Nr
1415

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

VERFAHREN:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM: 20. Sep. 1994
OFFENLAGE VOM: 23. März 1999 BIS: 29. April 1999
SATZUNGSBESCHLUSS VOM: 31. Aug. 1999
BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT: 17.1.2000

64367 Mühlthal, den 19. Nov. 1999
BÜRGERMEISTER
64367 Mühlthal, den 19. Nov. 1999
BÜRGERMEISTER
64367 Mühlthal, den 19. Nov. 1999
BÜRGERMEISTER
13.7.2000

