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.

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 dieStell-u. Garagenplätze gem. § 19 der BauNVO mitzurechnen.

2.3 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Gem. § 20 (3) sind Dachgeschoßflächen 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 0,6 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 Traufenhöhe darf von OK-Straße bis OK-Traufe max. 6,50 m betragen. Die Traufenhöhe definiert sich über den Anschnitt der Außenwand mit der Dachfläche, gemessen von OK-Straße in der Mitte des Baufensters. Die max. Traufenhöhe 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 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 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 heirzu z.B.: Kletterrosen (Rosa „Gruß aus Heidelberg),Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia engelmannii), Waldrebe (Clematis jackmannii) gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB

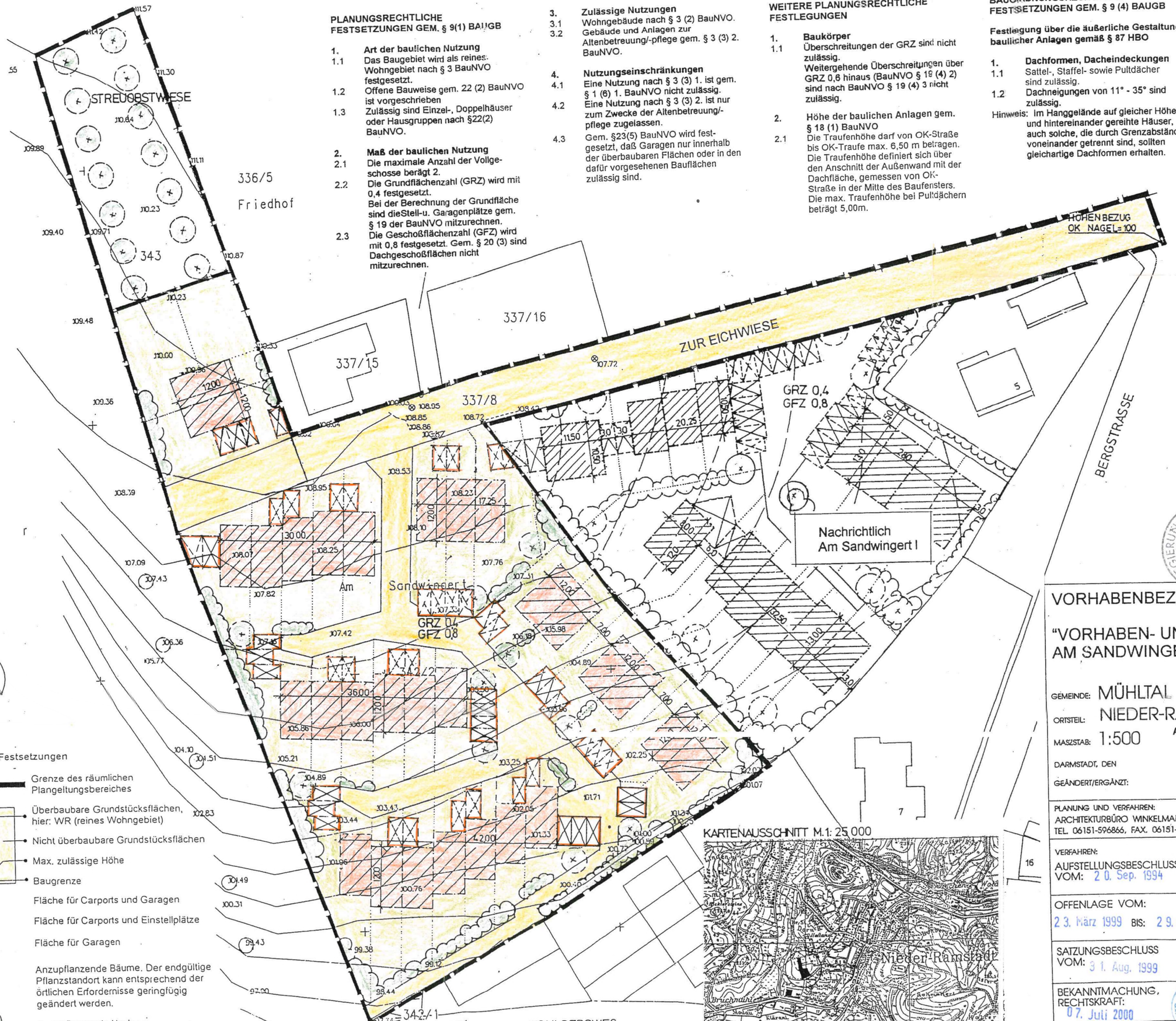
Hinweis: Eine Einfriedigung der Ausgleichsfläche ist nicht durchzuführen.

3. Feuerstätten

Hinweis: Feuerungsanlagen 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.



KARTENAUSSCHNITT M.1: 25.000

- 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
- Fläche für Garagen
- Anzupflanzende Bäume. Der endgültige Pflanzstandort kann entsprechend der örtlichen Erfordernisse geringfügig geändert werden.
- Anzupflanzende Hecken

Genehmigt
am 28. Dezember 1999
Az.: V32.2-61d09/01-Nieder-Ramstadt23
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN AM SANDWINGERT II"

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

Ausgefertigt am: 13. Juli 2000
in Vertretung
Plöger
ERSTER BEIGEORDNETER

BLATT: 1/1

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

VERFAHREN:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM: 20. Sep. 1994
BEGLAUBIGT: 64367 Mühltal, den 19. Nov. 1999

OFFENLAGE VOM: 23. März 1999 BIS: 29. April 1999
BEGLAUBIGT: 64367 Mühltal, den 19. Nov. 1999

SATZUNGSBESCHLUSS VOM: 31. Aug. 1999
BEGLAUBIGT: 64367 Mühltal, den 19. Nov. 1999

BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT: 07. Juli 2000
BEGLAUBIGT: 64367 Mühltal, den 13. Juli 2000 in Vertretung
Plöger
ERSTER BEIGEORDNETER