

A - Festsetzungen nach Bauplanungsrecht

1. Art und Mass der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§16-20 BauNVO)

Baugebiet	Geschossigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	Gebäudehöhe
Nutzungsschablone	

MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl z.B. 0,6 als Höchstmaß
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl z.B. 1,2 als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Th.<12m	maximale Traufhöhe in Bezug auf OK Rheinstraße

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22,23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze
	offene Bauweise

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

	Straßenbegrenzungsslinie
	Verkehrsflächen Fahrspur, Geh- und Radweg Straßenbegleitgrün

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen -Zweckbestimmung Elektrizität
--	-----------------------------------------------------------------

5. Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

	unterirdische Versorgungsleitung Bestand -Fernwärme
--	--------------------------------------------------------

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

	öffentliche + private Grünflächen
--	-----------------------------------

7. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

	A1 Erhaltung der Obstwiese
--	----------------------------

A2	Absenkung des Geländes entlang der Modau Schaffung einer Grabentasche naturnahe Uferbepflanzung
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

A3	Renaturierung Stettbach Modellierung der Böschung Einbau von Störsteine naturnahe Uferbepflanzung
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Anpflanzung einer Zahl von Bäumen ggf. entlang der angegebenen Richtung
--	----------------------------------------------------------------------------

	Erhaltung von Bäumen bei Abgang nachzupflanzen (auch an andern Standort)
--	--------------------------------------------------------------------------------

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche (§16 Abs.5 BauNVO)

B - Nachrichtliche Übernahmen

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze

z. B.	Flur Nr.
-------	----------

z. B.	Flurstücks Nr.
-------	----------------

	Kenzeichnung von Bau/Kulturdenkmälern die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.6 BauGB)
--	------------------------------------------------------------------------------------------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB und §6,§8 BauNVO)

Der überwiegende Teil des Gebietes ist "Gewerbegebiet" gem.§8 BauNVO. Dort sind Nutzungen nach §8 BauNVO zulässig. Die Flächen um die ehemaliger Bruchmühle sind "Mischgebietsflächen". Nutzungen nach §6 BauNVO sind zulässig.

Mass der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1; §9(3) BauGB; §§16-20 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Im Mischgebiet ist eine zweigeschoßige Überbauung der Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 möglich.

Im Gewerbegebiet gelten Grundflächenzahlen von 0,8 und Geschoßflächenzahlen von 2,4 bei einer maximal dreigeschoßigen Bebauung. Die Anrechnung von wasserdurchlässigen Pflasterflächen bei Stellplätzen und ihren Zufahrten auf die GRZ wird entsprechend ihres Versickerungsgrades vorgenommen, d.h. eine 50% wasserdurchlässige Fläche gilt als teilversiegelt und wird zu 50% in die GRZ aufgenommen.

Die Traufhöhe darf maximal 12m über Oberkante Fahrbahnbelag der Rheinstraße liegen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2 BauGB;§§14,23 BauNVO)

Für das Mischgebiet gilt 'offene Bauweise'. Im Bereich des Gewerbegebietes wird keine Bauweise festgesetzt, hier ist aber ausdrücklich gewünscht, dass Gebäude auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelagert werden. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im Gewerbegebiet verlaufen die Baugrenzen an der Grundstücksgrenze bzw. mit einem Abstand von 3m.

Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11,15 BauGB)

Im Planbild sind die öffentlichen Verkehrsräume markiert. Dies beinhaltet, Fahrbahn für KFZ, Gehweg, ggf. Radweg und die straßenbegleitenden Grünflächen. Interne, private Erschließungsflächen sind nicht gekennzeichnet. Die verkehrliche Anbindung der Flurstücke 180/2 und 184 ist privatrechtlich durch Übergangsrechte zu regeln.

Flächen für PKW-Stellplätze (§9(1) Nr.4 BauGB)

PKW-Stellplätze und Garagen in Form von Gemeinschaftsanlagen, sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen (GSV/GGa) und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr.12 BauGB)

Für die entsprechenden notwendigen Versorgungsanlagen gilt die abweichende Bauweise, sie können als Grenzbebauung auf die rückwärtigen und seitlichen Grenzen gebaut werden.

Öffentliche Grünflächen (§9(1),Nr.15, BauGB)

Entlang der Rheinstraße wird ein Streifen öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Er ist gem. Pflanzgebot mit Laubholz-Hochstämmen zu bepflanzen. In Abhängigkeit von Grundstückzufahrten ist ein Pflanzabstand von 10-15m, sowie die vorgegebene Flucht einzuhalten.

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20 BauGB)

Schaffung wasserdurchlässiger Beläge für private Stellplätze
Die Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Anrechnung von wasserdurchlässigen Flächen auf die GRZ wird entsprechend ihres Versickerungsgrades vorgenommen, d.h. eine 50% wasserdurchlässige Fläche gilt als teilversiegelt und wird zu 50% in die GRZ aufgenommen.

Sammlung und Rückhaltung von Oberflächenwasser
Mit der Errichtung der Gebäude und Erschließungsflächen sind nach Absprache mit den Fachbehörden Rückhaltesysteme für Oberflächenwasser (Zisterne, Staukanal, Rigolen) vorzusehen.

Erhaltung und Pflege Obstwiese
Auf dem Flurstück 180/2 ist auf einem Streifen von 10-15m Breite im Anschluß an die Bebauung Obstwiesen-nutzung zu erhalten.

Schaffung Retentionsraum, Grabentaschen
Auf dem Flurstück 180/2 ist entlang der Modau auf einer Tiefe von ca. 15m das Gelände abzusenken und mit einer Grabentasche an der Modau zu gestalten und entlang der Ufer zu bepflanzen.

Renaturierung Seitengewässer
Das Seitengewässer auf dem Flurstück 181 ist im Geltungsbereich des Plangebiets durch folgende Maßnahmen zu renaturieren:

- Modellierung der Böschung mit unterschiedlichen Neigungen
- Einbau von Sohlgleiten und Störsteinen
- Naturnahe Bepflanzung

Pflanzgebot (§9(1),Nr.25a, BauGB)

Auf den gem. Planzeichen markierten Standorten sowie auf den Stellplätzen des Gewerbe- und Mischgebietes sind Laubholz-Hochstämmen zu pflanzen, jeweils 1 Laubbaum pro 5 Stellplätze. In verkehrlich genutzten Bereichen sind die Bäume ausreichend zu schützen (z. B. Auffahrtschutz). Die anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind folgende Arten und Baumschutzqualitäten zulässig:

- Esche, Fraxinus excelsior, Hst. 16/18
- Spitzahorn, Acer platanoides, Hst. 16/18
- Hainbuche, Carpinus betulus, Hst. 16/18

Im Bereich der Verkehrsflächen dürfen nur honigtaufreie Baumarten Verwendung finden. Im gesamten Geltungsbereich ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei Gehölzpflanzungen sind alle beheimateten Laubgehölze zulässig.

Zuordnungsfestsetzung (§9(1a) BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden folgenden Grundstücken zugeordnet.
Gemarkung Nieder-Ramstadt,Flur 14,Flurstücke 175tlw.,178tlw.,179,180/2,180/3,180/4,180/5,181,182/1,182/2,183,39/7tlw.,79/7tlw.
Gemarkung Nieder-Ramstadt,Flur 22,Flurstücke 250tlw.,251tlw.,252tlw.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT

Gestaltung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind in farblich hellen Tönen dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

Freiflächengestaltung

Auf den Grundstücken sind Stellplätze, nicht öffentliche Zufahrten und Gebäudezuwegungen, sowie Kfz- und Fahrradstellplätze ebenso wie Gartenwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als Hecke und Zaun zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht-zäunen ist unzulässig.

HINWEISE

Denkmalschutzrecht

Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit der Gemeindevorstand, das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises unverzüglich zu benachrichtigen. Bei Baumaßnahmen in direkter Nachbarschaft der als Kulturdenkmal gekennzeichneten Gebäude der Bruchmühle (Frstk.180/2) ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Wasserrechtliche Festsetzungen

Teilbereiche des Plangebietes, südlich der Bruchmühle liegen im Überschwemmungsgebiet im Sinne des §69 (1) 3 des Hessischen Wassergesetzes.
Regenwassereinführung in die Modau darf nur unter Beachtung von Arbeitsblatt ATV A 138 und M 153 in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen. Für die Renaturierung des Stettbaches und Herstellung einer Grabentasche an der Modau sind gesonderte Genehmigungsverfahren, gem. §31 (2)WHG, bei der zuständigen Wasserbehörde einzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Hiermit wird bestätigt, daß für den Bebauungsplan-Planunterlagen benutzt wurden, die mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

64367 Mühlal, den 21.10.05
63450 Hanau, den



Aufstellungsbeschuß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlal hat in ihrer Sitzung am 14.9.2004 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Rheinstraße" gemäß §2 (1) BauGB gefaßt.

Mühlal, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger vom 4.10.2004-15.10.2004 öffentlich ausgelegt. Die Träger der entscheidenden öffentlichen Belange wurden in der Zeit vom 28.09.2004-19.10.2004 frühzeitig über den Bebauungsplan informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mühlal, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Offenlagebeschuß
Die Gemeindevertreter haben in ihrer Sitzung am 16.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 20.10.2004, mit den beschlossenen Planänderungen aufgrund der eingegangenen Anregungen, nach §3(2) BauGB zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB gebilligt.
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 19.11.2004 einschließlich Begründung gem. §3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.2004 bis einschließlich 19.01.2005 im Rathaus der Gemeinde Mühlal. Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurde am 08.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlal, den

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Mühlal haben in ihrer Sitzung am 27.09.2005 nach Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, den Bebauungsplan gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlal, den

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 (3) BauGB am 09.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht, der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Mühlal, den

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

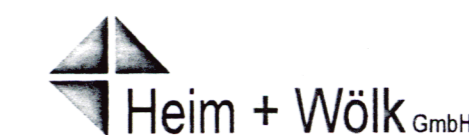
"GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER RHEINSTASSE"
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS §4 HENATG

DER GEMEINDE

Mühlal

Datum: 20.10.2004, 19.11.2004, 07.03.2005, 22.06.2005

A3 M 1:2000
M 1:1000 Teil II



Friedrichstraße 35
63450 Hanau

Tel.: 0611 1717-0
Fax.: 0611 1717-1716