

Bebauungsplan "Zwischen Rheinstraße und Modau"

Gemarkung Nieder-Ramstadt, Flur 1, Nr. 258/1 sowie teilweise Nr. 250 (Rheinstraße) und 259/1 (Modau)

Gemeinde Mühlthal

PLANZEICHNUNG

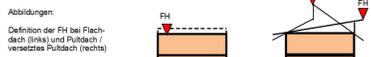


TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachfolgende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich des räumlichen und rechtlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Rheinstraße und Modau“. Der zeichnerische Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wird durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:**
 - Es wird „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
 - Die folgenden, in § 6 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - Ziffer 6: Gartenerbetriebe;
 - Ziffer 7: Tankstellen;
 - Ziffer 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen, ausgedrückt durch die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt der Tragkonstruktion des Daches. Die betreffenden Werte als Obergrenze werden durch die Angaben in der Nutzungsschablone festgesetzt.
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Befestigungen, die in wasserundurchlässigen Flächen erstellt werden, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
 - Die festgesetzte Obergrenze für die Firsthöhe FH darf durch technische Bauteile, wie z. B. Antennen, Schornsteine, etc. um bis zu 1,00 m überschritten werden.
 - Bei Flachdächern ist die FH als höchster Punkt der Tragkonstruktion des Daches anzunehmen. Eine Antenne ist darüber hinaus bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
 - Bei Putzdächern und versetzten Putzdächern ist die FH als höchster Punkt der Tragkonstruktion an der höchsten Dachseite nachzuweisen.
 - Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen: Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise:**
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen der sonst offenen Bauweise zulässig.



Fortsetzung TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Erhalt von Höhlenbäumen:** Die bei der Begehung im Januar 2013 innerhalb des Planungsbereiches festgestellten zwei Höhlenbäume sind zu erhalten; Grundzüge hierfür ist der Luftblausaug auf Seite 19 der Artenschutzplanung (Anlage zur Begründung) in dem die Standort der erkannten Höhlenbäume vermerkt sind (siehe auch Planietrag „H“ im Zusammenhang mit der Festsetzung Erhaltungsgelände Bäume), die geplante Nutzung dieses Standort aussparen. Die entsprechenden Bäume sind vor Baubeginn zu markieren.
- Baumschutz:** Zu erhaltenden Baumgehölze, insbesondere die beiden Höhlenbäume, sind durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 bauteillich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen.
- Waldesrand der Gehölzreihe:** Die Ufergehölze entlang der Modau sind zu erhalten.
- Schutz: Schilmpflanzung:** Zur Verbesserung der Abschirmfunktion gegenüber vorhabens-immanenten Störungen, ist im Vorland des bestehenden Ufergehölzbestandes ein mindestens 5,0 m breites Gehölzband zu entwickeln; zu pflanzen sind schnellwüchsige Arten der Weich- und Hartholzzaue; zu einem möglichst schnellen Erreichen der angestrebten Funktionalität ist auf eine entsprechende Pflanzqualität zu achten.
- Beschreibung der Rodungsarbeiten:** Die Rodung von Gehölzen in Erhaltungsgeländen ist auf die entsprechenden Bestimmungen in dieser Verordnungsmaßnahme auch für Ziergehölze und kleinräumig angelegte Gehölzbestände gültig und anzuwenden, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtliche bedeutsame Funktion innewohnt (Ziergärten, Hausgärten).
- Maßnahmenanforderungen:** Sollte diese zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rotenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.
- Gehölzschäden:** Die Ufergehölzbestände entlang des rechten Modauufers sind bauteillich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen.
- § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Freiflächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzliste:

Liste 1: Bäume			
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarzalpe	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirschbaum
Acer zizanioides	Prunus padus		Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix caprea	Salweide
Amygdalus orientalis	Feiselbäume	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Birke	Tilia cordata	Winter-Linde
Castanea sativa	Ess-Kastanie	Quercus petraea	Traubeneiche

Liste 2: Sträucher			
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		
Lonicera xylosteum	Rote Hecken-lische	dortyp. Elemente	Flieder
Prunus spinosa	Schilke		Forsythie
Rosa arvensis	Feldrose		Burbaum

Liste 3: Schling- und Kletterpflanzen			
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Waldrebe	Parthen. tricusp.	Wilder Wein
		Velh'chir	
Hedera helix	Efeu	Polygonum aubertii	Schlingendelich
Lonic. periclymenum	Waldgelbblat	Dortyp. Elemente	Echler Wein
Lonicera caprifolium	Jelängeleber		Spaleroobst
- Pflanzhinweise und Qualitätsanforderungen:**

Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 StU2m², bei Niedersträuchern 1 Stm². Die Pflanzung sollte als Frühjahrsanzucht erfolgen.

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:

 - Straucharten: Stv 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware
 - Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm
 - Sonstige Baumarten, im Freiflächenbereich: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Anpflanzen Strauchhecke**
 - Innerhalb der im Planietrag festgesetzten Fläche ist eine 5 m breite, strukturelle Hecke aus heimischen Straucharten, Arten z. B. gemäß vorstehender Artenliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist dreireihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,0 m, wobei die Reihen gegeneinander versetzt anzulegen sind. Der Anteil einer Art beträgt maximal 20 %.
 - Die Pflege der Hecke erfolgt durch einzelstammweises Auf-den-Stock setzen im Turnus von 8-10 Jahren, wobei einzelne Überhäter erhalten bleiben sollen.
- Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO)**
 - § 81 (1) Nr. 1 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
 - Gestaltung der Gebäudefassaden: Die Fassaden von Gebäuden sind ausschließlich mit Putzen oder Holzverkleidungen in hellen, gedeckten Farben auszuführen. Die Verwendung von leuchtenden (grünen) oder fluoreszierenden Farbtönen sowie glänzenden oder spiegelfähigen Materialien ist nicht zulässig. Elemente zur Sonneneinstrahlung (z. B. Solar- oder Photovoltaikmodule) an Gebäudefassaden oder im Bereich des Daches sind von dieser Regelung ausgenommen.
 - Dachgestaltung: Geeignete Dächer sind ausschließlich mit nicht speziellem Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Bei Flach- oder flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von max. 20° sind auch metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblechdeckung) zur Dachendeckung zulässig. Elemente zur Sonneneinstrahlung (z. B. Solar- oder Photovoltaikmodule) sind hiervon explizit ausgenommen.
 - Dachaufbauten und -einschnitte: Als Dachaufbauten sind ausschließlich Sattel- oder Schlegelgäuben zulässig. Dach-einschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zur Giebelwand muss mindestens 2,00 Meter betragen.
 - Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind ausschließlich auf der der Erschließungsfläche zugewandten Traufseite zulässig; dort ist jeweils nur ein Zwerchhaus und ein Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder Zwerchgiebels darf die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten. Der höchste Punkt eines Zwerchhauses /giebels (= Anschlagpunkt des Firstes des Zwerchhauses /giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung der Zwerchhäuser /giebel muss in Form und Farbe im gleichen Material wie für die Hauptdachflächen erfolgen; Metalldeckungen aus Kupfer oder kupferartig eloxiertem Metall im Bereich der aufgehenden Fassadenflächen sind untergeordnet zulässig.
 - Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten außerhalb des Gebäudes mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf max. 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.
 - § 81 (1) Nr. 3 HBO: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen:**
 - Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.
 - Hecken als Einfriedung sind zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und / oder standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - MI Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - FH Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - ED Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Hauptwasserleitung unterirdisch, hier: Kanal DN 1000
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserfläche hier: Modau
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses, hier: Überschwemmungsgebiet
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung Bäume Kennzeichnung "H": Höhlenbaum (zu erhalten) im Sinne des Artenschutzes
 - Erhaltung Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzen Strauchhecke
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Hinweise

- Hinweise der Kartengrundlage
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern
- Sonstige Hinweise und nachrichtliche Darstellungen
 - vorhandene Straßenböschung (örtliches Aufmaß)
 - vorhandene Geländehöhen (örtliches Aufmaß)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	GRZ	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0,4	7,50	ED

RECHTSVORSCHRIFTEN

Geltende Rechtsvorschriften für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzonenverordnung (PlanZVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

VERFAHRENSNACHWEISE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB):** Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Rheinstraße und Modau" beschlossen. Es wurde ferner beschlossen, das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2012 ersichtlich bekannt gemacht.
- Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):** Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2012 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 22.12.2012 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 öffentlich ausliegen.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.12.2012 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:** Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 14.05.2013 geprüft und hierüber beschlossen.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):** Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 14.05.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den beschlossenen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan "Zwischen Rheinstraße und Modau", bestehend aus Planietrag mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgeteilt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal, den 15.05.2013

Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal, den 22. Mai 2013

Gemeinde Mühlthal Ober-Ramstädter-Straße 2 64367 Mühlthal	proj.-Nr. 18.02P	gez. DH	Fassung Satzung Ausfertigung
			Datum der letzten Änderung 14.05.2013 Index 0



GEMEINDE MÜHLTHAL

Bebauungsplan "Zwischen Rheinstraße und Modau"

Gemarkung Nieder-Ramstadt, Flur 1

Satzung

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

INFRA PRO
 Infrastrukturlösungen
 Projektlösungen
 Hülfenfelder Straße 7
 64653 Kranich

Fon 06251-684783 0
 Fax 06251-684783 1
 mail mail@infra-pro.de
 web www.infra-pro.de