

GEMEINDE MÜHLTAL, ORTSTEIL TRAIISA

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "SCHWARZER STOCK"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für Sportanlagen - Reitgelände

Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Reitplätzen und erforderlichen Einfriedigungen zulässig.

Die Errichtung zweckgebundener Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen (Kampfrichterturm) ist nur innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mindestens 60 % der nicht überbauten und nicht als Reitplatz genutzten Fläche sind mit einer ständigen Vegetationsdecke als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit Gehölzen der Auswahlliste I zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind im Bestand zu erhalten. Die aufgrund anderer Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Gehölzbestände sind hierauf nicht anzurechnen.

Auswahlliste I

(B)	Acer campestre	-	Feldahorn
(B)	Acer platanoides	-	Spitzahorn
(B)	Carpinus betulus	-	Hainbuche
(B)	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
(B)	Corylus avellana	-	Haselnuß
(g)	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
(B)	Eucunymus europaea	-	Pfaffenhütchen
(B)	Fraxinus excelsior	-	Esche
(g)	Ligustrum vulgare	-	Liguster
(B)	Populus tremula	-	Zitterpappel
(B)	Prunus avium	-	Vogelkirsche
(B)	Prunus spinosa	-	Schlehe
(B)	Pyrus communis	-	Holzbirne
(B)	Quercus petraea	-	Traubeneiche
(B)	Quercus robur	-	Stieleiche
(B)	Rosa canina	-	Hundsrose
(B)	Salix caprea	-	Salweide
(g)	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(B)	Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
(B)	Sorbus aucuparia	-	Eberesche

(B) = Baum
(g) = giftiges Gehölz

Öffentliche Grünfläche - Grillplatz

Innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines überdachten Grillplatzes zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,5 m über dem natürlichen Gelände.

Wasserundurchlässige Flächenversiegelungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

Je 20 m² Freifläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, ein Baum gemäß der nachfolgend aufgeführten Auswahlliste II als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Hierauf sind Gehölze innerhalb der Flächen für Anpflanzungen nicht anzurechnen.

Auswahlliste II

(B)	Acer platanoides	-	Spitzahorn
(B)	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
(B)	Fraxinus excelsior	-	Esche
(B)	Quercus petraea	-	Traubeneiche
(B)	Quercus robur	-	Stieleiche
(B)	Tilia cordata	-	Winterlinde

Öffentliche Grünfläche - Spielwiese

Die Fläche ist vollständig als Grünfläche mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen.

Innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Fläche ist die Errichtung einer Toilettenanlage zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,5 m über dem natürlichen Gelände.

Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Die Parkplatzfläche darf nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Je 5 Parkplätze ist mindestens eine der in der Auswahlliste I mit (P) gekennzeichneten Baumarten als Hochstamm in Pflanzinseln zwischen den Parkplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Hierauf sind Gehölze innerhalb der Fläche für Anpflanzungen nicht anzurechnen. Je Baum ist eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche von Befestigungen freizuhalten und gegen Überfahren und Begehen zu sichern.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist bei einer Breite von 8,0 m eine mindestens fünfreihige, bei einer Breite von 5,0 m eine mindestens dreireihige und ansonsten eine mindestens zweireihige Pflanzung aus Gehölzen der Auswahlliste I sowie Arten der nachfolgenden Auswahlliste III anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Auswahlliste III

(B)	Prunus padus	-	Traubenkirsche
(B)	Salix alba	-	Silberweide
(B)	Salix purpurea	-	Purpurweide
(g)	Salix viminalis	-	Bandweide
(g)	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

(B) = Baum, (g) = giftiges Gehölz

Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 14 verschiedenen Arten anzulegen, hierbei sind mindestens 4 Baumarten zu verwenden. Der Anteil einer Art an der Gesamtpflanzung muß mindestens 5 % betragen. Der gegenseitige Pflanzabstand beträgt 1,0 bis 1,2 m. Vorhandener Gehölzbestand ist in die Pflanzungen einzubeziehen.

Im Bereich des Spielplatzes ist die Verwendung der mit (g) gekennzeichneten Gehölze unzulässig.

Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind Einzelbäume der Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Zu erhaltende Einzelbäume

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei abgestorbenen Bäumen sind zur Sicherung des Bestandes Bäume aus nachfolgender Auswahlliste IV in unmittelbarer Standortnähe anzupflanzen und zu unterhalten.

Auswahlliste IV

Alnus glutinosa	-	Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus nigra	-	Schwarzpappel
Salix alba	-	Silberweide

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Teilfläche 1 - Bachau

Maßnahmen:

- Die vorhandenen Röhrichtbestände sind zu erhalten und zu pflegen.
- Absterbende und abgestorbene Bäume oder Baumteile sind in der Fläche zu belassen.
- Stehende und fließende Gewässer sowie ihre Uferlinien sind zu erhalten. Die Anlage oder Veränderung von Gewässern, die Anlage von Entwässerungsgräben oder unterirdischen Drainagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie sonstige Maßnahmen, die geeignet sein können, den gewachsenen Oberboden und den Wasserhaushalt des Gebietes nachhaltig oder zeitweilig zu verändern, sind unzulässig.
- Die Nutzung von Gewässern zur Fisch- oder als Angeltisch ist unzulässig.
- Nicht mit Röhricht bewachsene Teilbereiche sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
- Das Anpflanzen oder Aussäen von Gehölzen, Stauden oder sonstiger Vegetation ist - ausgenommen der Nachpflanzung abgestorbener, zur Erhaltung festgesetzter Einzelbäume - unzulässig. Standortfremde Gehölze, insbesondere Nadelgehölze, sind aus der Fläche zu entfernen.

Teilfläche 2 - Obstwiese

Maßnahmen:

- Die Fläche ist als Obstwiese mit einem Bestand von mindestens 1 hochstämmigen Obst- oder Nußbaum je 150 m² anzulegen und zu unterhalten. Bei den Obstbäumen dürfen nur Arten der nachfolgenden Auswahlliste V verwendet werden.

Auswahlliste V

Apfel	Südkirsche
Danziger Kantapfel	Rheinische Typ Quercfurt
Rheinischer Bohnapfel	Schmahfelds Schwarze
Schöner von Boskoop	
Jakob Lebel	
Kaiser Wilhelm	Pflaume, Zwetschge
Winterambour	Wangenheims Frühzwetschge
	Hauszwetschge in Typen

Birne

Clapps Liebling
Grüne Jagdbirne
Gute Graue

- Die Wiesenvegetation ist als Mähwiese oder als Weide zu bewirtschaften. Bei einer Beweidung sind geeignete Baum- und Strauchmaßnahmen zu treffen.
- Eine Düngung der Wiesenfläche ist unzulässig.

Teilfläche 3 - Bachufer

Maßnahmen:

- Beidseits des Bachlaufes sind Baumreihen mit einem mittleren Pflanzabstand von 10,0 m zu erhalten.
- Die vorhandenen Hybridpappeln sind zu beseitigen
- Erforderliche Nachpflanzungen sind ausschließlich mit hochstämmigen Alnus glutinosa (Erle) vorzunehmen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Öffentliche Grünfläche - Grillplatz

Gebäude sind ausschließlich als Holzbauwerke zulässig. Fassaden sind mit lasierenden, hell- bis dunkelbraunen Anstrichen zu versehen. Es sind ausschließlich hell- bis dunkelbraun oder schwarz getönte Dacheindeckungen zulässig.

Öffentliche Grünfläche - Spielwiese

Die Toilettenanlage muß mit hell- bis dunkelbraun getönter Holzfassade oder durch Kletterpflanzen dauerhaft begrüntem Außenwänden errichtet werden. Es sind ausschließlich hell- bis dunkelbraun oder schwarz getönte Dacheindeckungen zulässig.

Hinweise:

Die Fläche für Sportanlagen - Reitgelände sowie die öffentliche Grünfläche - Wiese liegen teilweise im Bereich einer geschlossenen Deponie für Bauschutt und Erdaushub (Altbaulagerungskataster des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Schlüssel-Nr. 43 201 404 0003; betroffene Flurstücke nach den bisherigen Erkenntnissen: Flur 4, Nr. 3/3, 3/4 und 2/1) Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist mit Gründungsschwierigkeiten zu rechnen. Für deren Durchführung ist eine vorherige Baugrunduntersuchung erforderlich.

Nach Inbetriebnahme der neuen Reithalle (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan "Bau einer Reithalle durch den Reit- und Fahrverein") ist die alte Halle Ohlbech auf der Parzelle Fl. 4 Nr. 1/1 zu beseitigen.

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.11.1998

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.01.1997 bis 12.02.1997

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 17.06.1997

02. Sep. 1997

Datum

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 20. März 1997 übereinstimmen.



Der Landrat des Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag

20. März 1997

Datum

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 05.06.1997
Az.: IV/34-618/04-12
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11.03.97 ortspüblich bekanntgemacht.

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

Übersichtsplan M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN VERM.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUEN SEE 1 TEL. 06071 49333	GEMEINDE MÜHLTAL ORTSTEIL TRAIISA
	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "SCHWARZER STOCK"
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 88-B-14	ENTWURF DEZEMBER 1995 GEÄNDERT AUGUST 1997

Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Fläche für Sportanlagen - Reitgelände Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Private Grünfläche - Koppeln
	Öffentliche Grünfläche - Grillplatz
	Öffentliche Grünfläche - Spielwiese
	Öffentliche Grünfläche - Park
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
	Fläche für Anpflanzungen
	Anzupflanzender Einzelbaum
	Zu erhaltender Einzelbaum
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummer der Teilfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche für die Landwirtschaft Wiesen- und Weidewirtschaft
	Fläche für die Landwirtschaft - Weg
	Wald
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

	Vorhandene Gebäude
	Bestehende Böschungen
	Bachlauf mit Fließrichtung
	Vorhandene Teiche
	Mögliche Aufteilung der Parkplatzfläche - Stellung anzupflanzender Bäume
	Erschließungsstraße gemäß Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände Dippelshof"
	Fuß- und Radweg