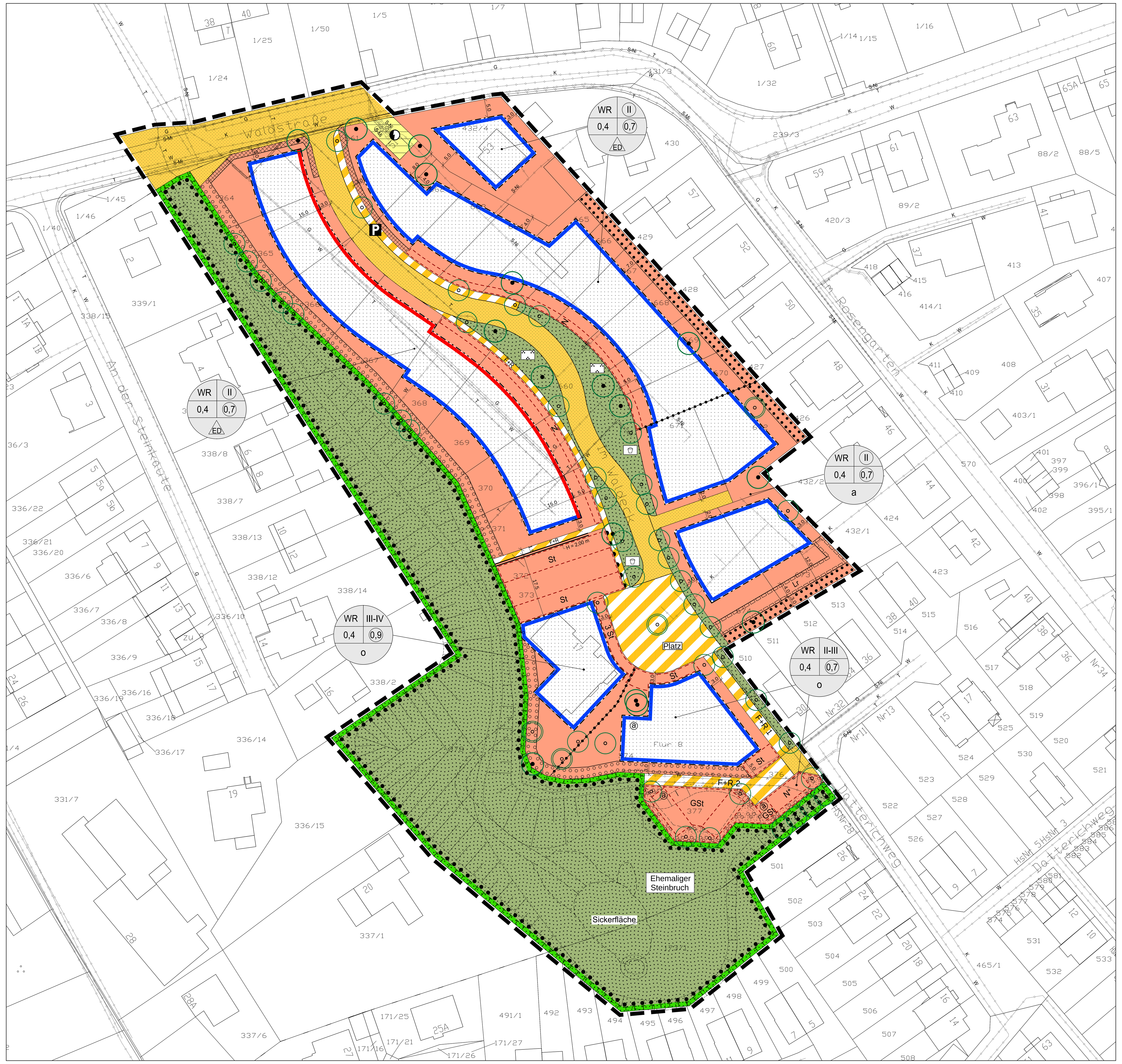
1. Änderung des Bebauungsplanes "Areal Waldeck"

M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)
- (0,7) – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und 16 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- a – Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- P – Öffentliche Parkplatzfläche
- Platz – Quartiersplatz
- F+R – Fuß- und Radweg
- F+R1 – Fuß- und Radweg mit Nutzungsregelung (Zahl als Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität (Transformatorenstation)

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

- G – Gasleitung, unterirdisch
- K – Kanal, unterirdisch
- S-Mi – Stromleitung, Mittelspannung, unterirdisch
- S-Ni – Stromleitung, Niederspannung, unterirdisch
- W – Wasserleitung, unterirdisch
- T – Fernmeldekabel, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage
- Spielplatz
- Ehemaliger Steinbruch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)
- Anpflanzen von Bäumen gemäß Artenempfehlung Liste 1
- Hecken

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- St – Stellplätze
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- 3 St – 3 Stellplätze je Baugrundstück zulässig
- N – Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- N* – Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- ⓐ – Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze
- Wand
- H = 2,00 m – Höhe der Wand
- Eingrünung Stellplätze
- Lr – Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 11)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und/oder der Zahl der Wohnungen

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den mit „ED" gekennzeichneten Baugrundstücken ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt: Je 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Als Ausnahme ist je 120 m² Grundstücksfläche eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig, wenn das Wohngebäude mit einer Tiefgarage oder Unterflurgarage ausgestattet ist.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Außenwandhöhen (Traufhöhen)

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt:

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen:	AWHmax =	6,50 m
Bei drei zulässigen Vollgeschossen:	AWHmax =	9,50 m
Bei vier zulässigen Vollgeschossen:	AWHmax =	12,00 m

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist bei zwei Vollgeschossen eine Außenwandhöhe von 6,50 m zwingend vorgegeben. Hiervon sind als Ausnahmen auch geringere Außenwandhöhen zulässig, wenn das Doppelhaus oder die Hausgruppe mit einer einheitlichen Außenwandhöhe errichtet wird; die Sicherung durch Baulast kann hierbei gefordert werden. Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

3.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen:	GHmax =	10,00 m
Bei drei und vier zulässigen Vollgeschossen:	GHmax =	13,00 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden. Hierbei dürfen massive technische Aufbauten, wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

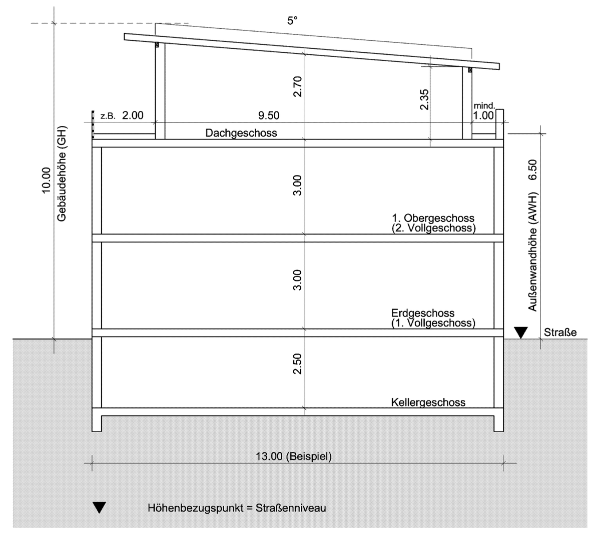
Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

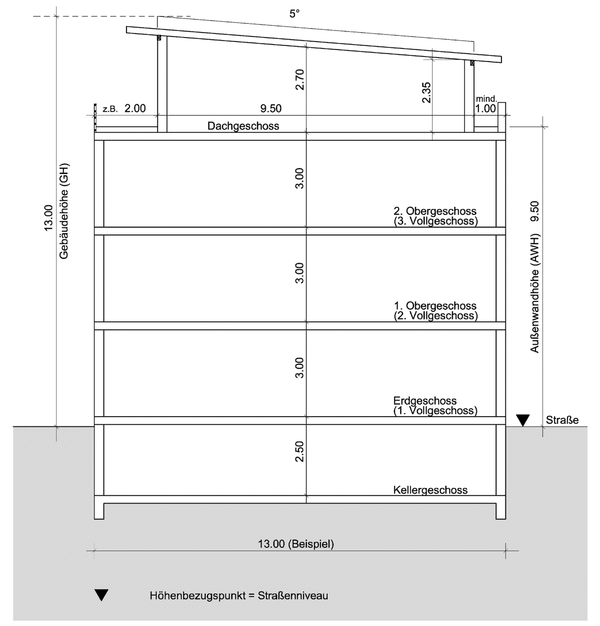
3.3 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Endausbau), welche dem Gebäude am nächsten liegt.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist in der projizierten Mitte des Gebäudes senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.





Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Höhen bei drei Vollgeschossen

3.4 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§§ 19 ff. BauNVO)

3.4.1 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3.4.2 Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3.4.3 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke - innerhalb des Plangebietes - festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3.4.4 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Textliche Festsetzungen

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO))

4.1 Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Auf den mit „ED" festgesetzten Baugrundstücken sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; die Länge der zulässigen Hausformen darf 25 m nicht überschreiten.

4.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a" festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Länge der zulässigen Hausformen darf 30 m nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Abweichen vom Verlauf der festgesetzten Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Bei den als Doppel- bzw. Einzelhäuser festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf vom Verlauf der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies zur Verwirklichung eines orthogonalen Grundrisses erforderlich ist. Dabei ist mindestens ein Fassadenpunkt auf der Baulinie zu errichten.

Ein Drittel des Gebäudes darf hierbei bis zu 3,00 m hinter die Baulinie zurückspringen, wenn dies zur Errichtung von erforderlichen Stellplätzen für die zweite zulässige Wohneinheit notwendig ist.

5.2 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch verglaste eingeschossige An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden.

In den Vorgartenzonen ist von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hauseingangsseite definiert.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden. Auf Festsetzung Nr. 6.4 wird hingewiesen.

Als Wintergarten wird eine verglaste bauliche Anlage definiert, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Gebäude steht, der Erweiterung der Nutzfläche z.B. der Wohnfläche dient und zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet ist.

Hinweis:
Wintergärten in der definierten Form sind Aufenthaltsräume und daher bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen.

6. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Allgemeine Vorschriften

- Sind für ein Baugrundstück in der Planzeichnung keine zeichnerischen Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports oder Garagen getroffen, so sind auf diesem Baugrundstück Garagen, Carports und Stellplätze in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.
- In der rückwärtigen Gartenzone sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Als rückwärtige Gartenzone wird die Fläche zwischen rückseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und rückseitiger Grundstücksgrenze definiert.
- In den Vorgartenzonen sind Garagen und Carports erst in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in der Vorgartenzone zulässig.
  Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße definiert.
- Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sind vorgelagerte Stellplätze auf der Zufahrt vor Garagen, Carports oder Stellplätzen in deren Zufahrtsfläche zulässig und nach der Stellplatzsatzung anrechenbar.
- Doppelstock-Parkierungsanlagen dürfen nur in Form von geschlossenen Garagen ausgeführt werden.

6.2 Fläche für Stellplätze und Carports

- Ist für ein Baugrundstück in der Planzeichnung eine „Fläche für Stellplätze" oder eine „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze" zeichnerisch mit „St", „3 St" oder „GSt" festgesetzt, so sind auf diesem Baugrundstück Stellplätze nur innerhalb dieser „Fläche für Stellplätze" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Innerhalb der mit „3 St" festgesetzten „Fläche für Stellplätze" sind pro Baugrundstück bis zu drei Stellplätze zulässig.
- In den mit „St", „3 St" oder „GSt" festgesetzten Fläche sind Stellplätze nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig; Garagen und Carports sind in diesen Flächen nicht zulässig.

6.3 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, Stellplätze auf dem Flurstück 373 ohne Abstandsflächen zum nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg errichtet werden.

6.4 Tiefgaragen

- Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der GRZ/2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Auf Festsetzung Nr. 5.2 wird hingewiesen.

6.5 Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsstellplätze, die bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind, sind mit demselben Index-Buchstaben z.B. „a" gekennzeichnet.

7. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

- Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons, Kellerersatzräume sowie Standplätze für Abfallbehälter.
- Innerhalb der mit „N" gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen" sind nur Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 m² an einer Nachbargrenze zulässig; die grenzseitige Wandfläche der Nebenanlage darf hier bis zu 6,00 m² umfassen. Innerhalb der mit „N *" gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen" sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig.
- Ist auf den Baugrundstücken eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, so sind Nebenanlagen - außer auf der mit „N" gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen" - nur innerhalb dieser Fläche zulässig.
- In den Vorgartenzonen - außer auf der mit „N" gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen" - sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenabstellplätzen nicht zulässig. Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an den Erschließungsstraßen definiert.
- Für Nebenanlagen beträgt die zulässige Gebäudehöhe 2,50 m.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Fuß- und Radweg „F+R"

Die als Fuß- und Radweg mit dem Planeinschrieb „F+R" festgesetzte Verkehrsfläche steht den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung.

8.2 Fuß- und Radweg „F+R 1"

Die als Fuß- und Radweg mit dem Planeinschrieb „F+R 1" festgesetzte Verkehrsfläche steht den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung. Durchfahrten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge sind zulässig.

8.3 Fuß- und Radweg „F+R 2"

Die als Fuß- und Radweg mit dem Planeinschrieb „F+R 2" festgesetzte Verkehrsfläche steht den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung. Zufahrten zu privaten Stellplatzflächen sowie Durchfahrten für Rettungsfahrzeuge sind zulässig.

8.4 Öffentliche Parkplatzfläche

Innerhalb der „öffentlichen Parkplatzfläche" sind, bei Sicherstellung der Baumstandorte und unter Beachtung von notwendigen Überfahrten und Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze zulässig.

8.5 Platz / Quartiersplatz

Die als „Platz" festgesetzte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" dient der Erschließung des Wohngebietes sowie als Spiel- und Kommunikationsfläche für das Wohngebiet.

Zulässig sind neben den Erschließungsflächen auch Aufenthaltsflächen für Fußgänger, Platzmobiliar, Wasserflächen, Pflanzflächen u.ä. sowie Ausstattungselemente für das Spielen von Kindern und Erwachsenen.

9. Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Grünanlage

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" und „Spielplatz" festgesetzten Flächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge wie folgt anzulegen:

- Pro angefangene 100 m² ist mindestens 1 großkroniger, heimischer Baum entsprechend der Artenempfehlung Liste Nr. 1 zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.
- Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sind zulässig.
- Die notwendigen Zufahrten und Zugänge sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und so weit möglich zusammenzufassen.

10.2 Ehemaliger Steinbruch

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ehemaliger Steinbruch" festgesetzten Flächen dienen der Allgemeinheit als Fläche für die stille Erholung.

In untergeordneten Teilbereichen ist die Nutzung als Spielfläche für Kinder und Jugendliche zulässig.

Textliche Festsetzungen

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „Lr" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeindewerke Mühltal zu belasten.

12. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Die Vorgartenzonen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zu begrünen. In der Vorgartenzone sind Terrassen zulässig. Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlung Liste 2 zu pflanzen.

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind entsprechend den Artenempfehlungen Liste 1 bzw. Liste 2 zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise um maximal 5,00 m abgewichen werden.

Insgesamt ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Bestehende und zeichnerisch festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

12.2 Flächen zum Anpflanzen

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung entsprechend der Artenempfehlung Liste 3 wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- Bestehende Gehölze über 3,00 m Wuchshöhe sind zu erhalten oder durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.
- Pro 10 lfdm ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.
- Nebenanlagen (z.B. Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser) sind innerhalb dieser Fläche bis zu einer gesamten Grundfläche von 12 m² sowie einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig. Auf Festsetzung Nr. 7 wird hingewiesen.
  Die der hinteren Grundstücksgrenze zugewandten Seiten der Nebenanlagen sind zu begrünen.

12.3 Flächen zum Anpflanzen von „Hecken"

Auf den in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung: Hecken" sind Hecken entsprechend der Artenempfehlung Liste 4 anzulegen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten.

Die Hecken dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

12.4 Wandbegrünung bei Garagen und Carports

Wände von Garagen und Carports sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

12.5 Bäume im öffentlichen Straßenraum

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume entsprechend der Artenempfehlung Liste 1 zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen bzw. Grundstückszufahrten um maximal 5,00 m abgewichen werden.

13. Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

14. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

15. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, zu treffen.

Weiterhin sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

(GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DAS AREAL WALDECK)

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dächer

1.1 Dachform

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.

1.2 Staffelgeschosse

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind die Längsseiten des Staffelgeschosses, welche parallel zur Erschließungsstraße verlaufen, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

Die seitlichen Außenwände der Staffelgeschosse an den Ortgangseiten können ohne Versatz über der darunter liegenden Außenwand angeordnet werden.

1.3 Dachbegrünung

Alle Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Hiervon ausgenommen sind die als Dachterrassen genutzte Dachflächen.

Als Ausnahme kann von der extensiven Dachbegrünung abgesehen werden, wenn auf der Dachfläche eine Anlage zur Solarenergiegewinnung errichtet wird.

2. Fassaden

2.1 Oberflächen und Farbgebung

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich glatte Putzflächen zulässig. (z.B. geglättete oder gefilzte Putze, Körnung bis max. 3 mm).

Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind unzulässig; als Ausnahme sind Platten aus künstlichen Materialien zulässig, wenn auf der Wandfläche eine Anlage zur Solarenergiegewinnung angebracht wird.

Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur weiße Farben mit Hellbezugswerten zwischen 85 und 100 zulässig. Dunkle Farbtöne (z.B. Dunkelblau, Dunkelgrau, Dunkelgrün, Dunkelrot oder Dunkelbraun) sind nur für folgende untergeordnete Fassadenteile zulässig: Fenster, Türen, Sockel, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Fensterbänke, Dachüberstände, Dachrinnen, Balkonstützen und Balkongeländer, Vordachkonstruktionen und Pergolen.

Bei den Außenwandflächen des Staffelgeschosses sind auch Verkleidungen aus Holz und großformatige Fassadenplatten (Mindestmaß 1,00 m Seitenlänge) zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.2 Balkone und Wintergärten

Balkone, Vordächer sowie Wintergärten sind ausschließlich aus Stahl oder Holz zulässig. Balkon- und Brüstungsgeländer sind nur aus geradlinigen Gitterstäben zulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Vorgärten

Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Erschließungsstraße und der vorderen Hauskante) sind keine Einfriedungen zulässig. Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hauseingangsseite definiert.

Hiervon ausgenommen sind die Vorgartenzonen, für die in der Planzeichnung die Anpflanzung von Hecken festgesetzt ist. Auf die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. I 12.3 wird hingewiesen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ab der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung sowie in den rückwärtigen Grundstücksteilen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Als Materialien sind Drahtgeflechte und Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Jägerzäune und Zäune aus Plastik.

Zulässig sind ferner Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen und Außenwerbung an Gebäuden sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur in Verbindung mit separat vom Gebäude errichteten Briefkastenanlagen hergestellt werden. Ihre Größe ist auf 0,2 m² beschränkt.

Leuchtende und blinkende Werbung ist unzulässig.

Textliche Festsetzungen

5. Kraftfahrzeugstellplätze / Garagen

Garagen sind wie Nebengebäude entsprechend der gestalterischen Vorgaben zu Gebäuden zu gestalten. Sie sind nur mit einem Flachdach zulässig.

6. Nebenanlagen

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind folgende Materialien zulässig:

Als Fassadenoberflächen sind glatte Putzflächen sowie Verkleidungen aus Holz und großformatigen Fassadenplatten (Mindestmaß 1,00 m Seitenlänge) zulässig.

Bei der Farbgestaltung der Nebenanlagen ist Festsetzung II Nr. 2 zu beachten.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur eingeschränkt zulässig:

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig; Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Breite von 3,00 m pro Gebäudeseite zulässig. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

III. Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Regenwassersammelanlagen

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

3. Bodenschutz

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 zu informieren.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Für die Straßenbeleuchtung wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natriumdampflampen) empfohlen.

5. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Artenempfehlung Liste 1: Bäume im öffentlichen Raum

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus serrulata -Sorten	Zierkirschen
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter- Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Artenempfehlung Liste 2: Grundstücksbegrünung, Vorgärten

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavallei "Carrierie"	Apfel-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume (Lokalsorten), zum Beispiel:

Äpfel	Birnen	Zwetschen	Süßkirschen
Berlepsch	Alexander Lukas	Bühler	Büttners Rote
Bismarckapfel	Clapps Liebling	Große Grüne	Große Prinzesskirsche
Bohnapfel	Gellerts Butterbirne	Reneclode	Hedelfinger
Boskop	Gräfin von Paris	Hauszwetsche	
Brettacher	Gute Luise	Wangenheimer	
Gloster	Pastorenbirne		
Goldparmäne			
Gravensteiner			
Jakob Lebel			
Kaiser Wilhelm			
Landsberger Renette			
Oldenburger	**Quitten**		
Roter Trierer	**Pflaumen**		
Weißer Klarapfel	**Mirabelle**		
Winter Rambour	**Speierling**		

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crateagus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenempfehlung Liste 3: Randeingrünung

Mittelgroße Bäume, Kleinbäume und Großsträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weiß-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus communis	Gemeine Birne
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball

Artenempfehlung Liste 4: Heckenpflanzungen (Formschnitte erforderlich)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.1.2013 (BGBl. I, S. 95)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. I, S. 590)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.1.2013 (BGBl. I, S. 95)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.1.2013 (BGBl. I, S. 95)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung	am	18.12.2012
Beschluss des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes, der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	18.12.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	02.03.2013
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.03.2013 12.04.2013
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	am	19.03.2013
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am	14.05.2013

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Mühltal, den 31. MAI 2013

[Siegel: GEMEINDE MÜHLTAL LANDKREIS DARMSTADT-DIEBURG 1]

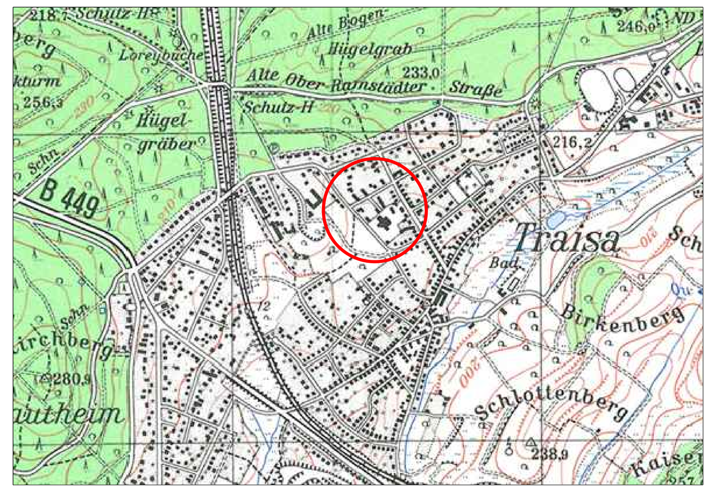
[Unterschrift]
Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Mühltal, den 01. JUNI 2013
03. Juni 2013

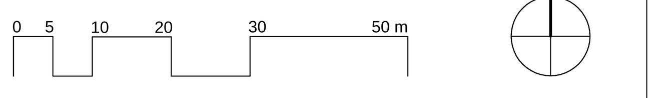
[Unterschrift]
Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin

Lage des Plangebietes



Gemeinde Mühltal

1. Änderung des Bebauungsplanes "Areal Waldeck"



April 2013

M 1:500

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0
Telefax (06151)995022