

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Bürgerhaus Traisa II, 2. Änderungsplan“ in allen seinen Festsetzungen.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2.

Bauweise: offen; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.  
 Grundflächenzahl: 0,3  
 Geschossflächenzahl: 0,6

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt bei den talseitig der Verkehrsfläche gelegenen Grundstücken 11,5 m über dem nächstgelegenen Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche und bei den bergseitigen Grundstücken 9,5 m über dem natürlichen Gelände.

### Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - jeweils bis zu einer Tiefe von 13 m hinter der Straßenbegrenzungslinie - sowie innerhalb der separat ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

### Private Verkehrsfläche / Fläche für die Landwirtschaft - Weg

Die Flächen dürfen ausschließlich wasserdurchlässig befestigt werden.

### Private Grünfläche - Garten

Mit Ausnahme von Gartenwegen, -läuben oder -hütten und Freisitzen sowie Punktfundamenten von Zauneinfriedigungen und Nebenanlagen sind bauliche Anlagen unzulässig. Der Anteil der mit den vorstehend genannten baulichen Anlagen überdeckten bzw. befestigten Flächen darf 5% der Gartenfläche nicht überschreiten.

Soweit nicht bereits vorhanden, ist pro angefangene 200 qm Gartenfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

### Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Die vorhandene Wiesenvegetation ist extensiv zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind ebenso unzulässig wie Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden.

Soweit nicht bereits vorhanden, ist pro angefangene 150 qm Obstwiesenfläche mindestens ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sowie § 51 Abs. 3 HWG

### Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel- und versetzte Pultdächer, bei Einzelhäusern auch Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 45°, bei Garagen mindestens 20°, soweit sie nicht mit begrüntem Flachdach versehen werden.

Neben roten bis rotbraunen Dachziegeln oder -steinen sind auch Grautöne sowie Blecheindeckungen zulässig.

### Außenwandhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Oberkante Dachfläche beträgt bei den talseitig der Verkehrsfläche gelegenen Grundstücken 6,5 m über dem nächstgelegenen Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche. Bei den bergseitig der Verkehrsfläche gelegenen Grundstücken beträgt das entsprechende Maß für die bergseitigen Traufaußenwände maximal 4,5 m über dem natürlichen Gelände. Größere Traufwandhöhen infolge von Wandrücksprünge können bei entsprechend großen Dachüberständen bzw. niedrigen Traufkanten zugelassen werden.

### Regenwasseremutzung

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 30 Litern pro Quadratmeter angeschlossener Dachfläche zu sammeln und zu verwenden.

### Flächenbefestigungen

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

### Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Baugrundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünfläche (Garten) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind mindestens 25 % der Gartenanlage mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Baumanteil dieser im Bestand zu erhaltenden Anpflanzung darf 25% nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist.

## Hinweise und Empfehlungen

### Anzeigespflicht gemäß § 20 HDSchG

Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten jederzeit entdeckt werden können, sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege) anzuzeigen; die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### Baugrundverhältnisse

Im nördlichen Teilplangebiet muss mit felsigem Untergrund gerechnet werden. Da ausweislich eines für das östlich angrenzende Neubaugebiet erstellten Bodengutachtens kleinräumig wechselnde Bodentiefen anzutreffen sind, werden für die jeweils vorgesehenen Gebäudestandorte einzelne Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### Obstwiese

Die gebotene extensive Pflege der Wiesenvegetation erfordert eine (maximal) zweimalige Mahd pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen sollte.

### Auswahllisten

Für die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze werden insbesondere folgende Baum- (B) und Straucharten (S) empfohlen:

- B+S Acer campestre (Feld-Ahorn)
- B Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- S Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)
- S Carpinus betulus (Hainbuche)
- S Cornus mas (Kornelkirsche)
- B+S Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- S Corylus avellana (Waldhase)
- S Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
- S Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- B Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- S Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- S Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- B Quercus robur (Stiel-Eiche)
- B Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- S Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- S Rosa canina (Hunds-Rose)
- S Salix caprea (Sal-Weide)
- S Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- B Sorbus aucuparia (Eberesche)
- B Tilia cordata (Winter-Linde)
- B Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- S Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Für die Anpflanzung regionaltypischer hochstämmiger Obstbäume werden insbesondere folgende Sorten empfohlen:

- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Apfel</b>             | <b>Birne</b>                  |
| Baumanns Renette         | Clapps Liebling               |
| Reichelsheimer Weinapfel | Grüne Jagdbirne               |
| Zabergäu                 | Gute Graue                    |
| Danziger Kantapfel       | Alexander-Jukas               |
| Geheimrat Dr. Oldenburg  | Gellerts Butterbirne          |
| Rheinischer Bohnapfel    | Vereins-Dechantsbirne         |
| Schöner von Boskoop      | Oberösterreichische Weinbirne |
| Freiherr von Berlepsch   |                               |
| Brettacher               | <b>Pflaume, Zwetschge</b>     |
| Goldpamäne               | Wangenheims Frühzwetschge     |
| Gravensteiner            | Hauszwetschgen in Typen       |
| Jakob Lebel              | Lützeltsacher Frühzwetschge   |
| Kaiser Wilhelm           | Zimmers Frühzwetschge         |
| Winterrambour            | Auerbacher                    |
| Gelber Edelapfel         |                               |
| Schöner aus Nordhausen   |                               |
| Bitterfelder Sämling     |                               |

### Süßkirsche

- Königskirsche Typ Querfurt
- Schmalfelds Schwarze
- Teickners Schwarze

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.10.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.10.2003

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 13.07.2004 bis 16.08.2004

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 16.11.2004

13. Dez. 2004

Datum



### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 12. NOV. 2004 übereinstimmen.



02. DEZ. 2004

Datum

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 17. DEZ. 2004 ortstüblich bekannt gemacht.

20. DEZ. 2004

Datum



## Zeichenerklärung

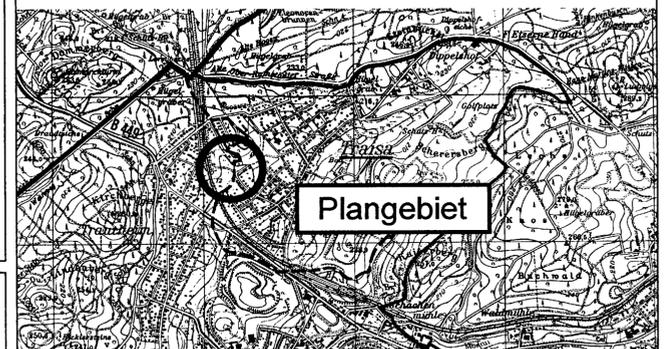
### Festsetzungen

- Private Verkehrsfläche - Erschließungsstraße
- Private Grünfläche - Garten
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
- Fläche für Stellplätze und Garagen
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung zwingend
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweis

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## Übersichtsplan



Gemeinde Mühlthal  
 Ortsteile Traisa und Trautheim  
 Bebauungsplan "Bürgerhaus Traisa II, 1. Erweiterung"

Maßstab: 1:1000  
 Auftrags-Nr.: P A30125-P

Entwurf: April 2004  
 Aktualisiert: Dezember 2004

**planungsbüro für städtebau**  
 basan\_bauer

64846 groß-zimmern  
 im rauhen see 1

tel.: 0607  
 fax: 0607 1621  
 e-mail: bnb@