

Gemeinde Mühlthal, Ortsteil Traisa, Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Bürgerhaus Traisa II" - 3. Änderungsplan

Dieser 3. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines zeichnerisch festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan mit Landschaftsplan „Bürgerhaus Traisa II, 1. Änderungsplan“ in allen seinen Festsetzungen und den Bebauungsplan mit Landschaftsplan „Bürgerhaus Traisa II“ nur hinsichtlich der hier getroffenen zeichnerischen sowie für das Gebiet 8 zusätzlich noch getroffenen textlichen Festsetzungen.

Er ersetzt darüber hinaus den Bebauungsplan mit Landschaftsplan „Bürgerhaus Traisa II“ innerhalb dessen gesamten Geltungsbereiches hinsichtlich der für die Gebiete 1 bis 7 getroffenen Festsetzung zur zulässigen Dacheindeckung.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan „Bürgerhaus Traisa II“ sowie des 1. wie auch des 2. Änderungsplanes bleiben von diesem 3. Änderungsplan unberührt.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses 3. Änderungsplanes umfasst zunächst die vier zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs-Teilflächen A bis D und erstreckt sich hierbei auf die zeichnerischen sowie die zugehörigen textlichen Festsetzungen. Allein hinsichtlich der gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO für die Gebiete 1 bis 7 getroffenen Festsetzung zur zulässigen Dacheindeckung erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des 3. Änderungsplanes auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan „Bürgerhaus Traisa II“.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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 jeweils separa: ausgewiesenen Flächen für Garagen bzw. Stellplätze zulässig.

Gebiet 8

Allgemeines Wohngebiet; gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude für den besonderen Wohnbedarf von Senioren zulässig.

Der besondere Wohnbedarf von Senioren (Personen ab Vollendung des 55. Lebensjahres gemäß Geschäftsordnung für den Seniorenbeirat der Gemeinde Mühlthal), aber zugleich auch von jüngeren körperbehinderten Bewerbern (mindestens 70 % Schwerbehinderung bei Vorliegen des Merkmals „G“ bzw. „aG“ oder mindestens 70 % Schwerbehinderung ohne Vorliegen eines Merkmals), der die Ausweisung der Seniorenwohnanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in Gebiet 8 rechtfertigt, erfordert insbesondere eine barrierefreie, alters- und rollstuhlgerechte Grundrissgestaltung der Wohnanlage.

Der Anteil der Seniorenwohnungen darf 80 % der Nett Nutzfläche nicht unterschreiten; die verbleibenden Nutzflächenanteile der Seniorenwohnanlage dürfen ausschließlich als Gemeinschaftsräume bzw. als Wohnfolge-, Service- oder Betreuungseinrichtungen für Senioren vorgesehen werden.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,95

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 11,5 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße.

Eine Überschreitung der vorderen Baugrenze entlang der Jahnstraße durch Balkone kann bis zu 2,5 m zugelassen werden.

Hinweise und Empfehlungen

Die im Planbild mit Buchstaben bezeichneten Geltungsbereichs-Teilflächen sowie die in der Kartenanlage vom 19.09.2003 zum Antrag Drucksache 44/2003 nummerierten Teilbereiche entsprechen sich wie folgt:

A a 6
B a 2
C a 3 und 4
D a 7

Für die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze auf den Grundstücksfreiflächen des Gebietes 8 werden insbesondere folgende Baum- (B) und Straucharten (S) empfohlen:

- B+S Acer campestre (Feld-Ahorn)
- B Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- B Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- S Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbime)
- S Carpinus betulus (Hainbuche)
- S Cornus mas (Kornelkirsche)
- B+S Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- S Corylus avellana (Waldhase)
- S Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- S Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- B Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- S Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- S Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- B Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- B Quercus robur (Stiel-Eiche)
- B Rhamnus frangula (Faulbaum)cbors
- S Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- S Salix caprea (Sal-Weide)
- S Salix repens (Kriech-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)

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

Gebiete 1 bis 7

Zulässige Dacheindeckung

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

Gebiet 8

Dachgestaltung / Außenwandhöhe

Zulässig sind begrünte oder blechgedeckte Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 8°.

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 9,5 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße.

Regenwassernutzung

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 Grünanlage zu gestalten und zu unterhalten. Hierbei sind mindestens 25 % der Grünanlage mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Baumenteil an 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.

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 12.11.1992, 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

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 13.04.2004 bis 14.05.2004

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 14.09.2004

15. NOV. 2004
Datum



[Signature]
Unterschrift
BÜRGERMEISTER

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 15. JUNI 2004 übereinstimmen.

15. NOV. 2004
Datum

Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag
[Signature]
Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 20. NOV. 2004 ortstüblich bekannt gemacht.

21. NOV. 2004
Datum



[Signature]
Unterschrift
BÜRGERMEISTER

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Fläche für Garagen und Stellplätze

Fläche für Stellplätze

Baulinie

Baugrenze

Hauptfirstrichtung zwingend

Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

2 Vollgeschosse zwingend

Firsthöhe (Mindest- und Höchstwert) über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Nummer des Gebietes

Grenze des zeichnerisch festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches (Der ausschließlich textlich festgesetzte räumliche Geltungsbereich der auf Landesrecht beruhenden Gestaltungsvorschrift zur zulässigen Dachneigung in den Gebieten 1 bis 7 erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan „Bürgerhaus Traisa II“.)

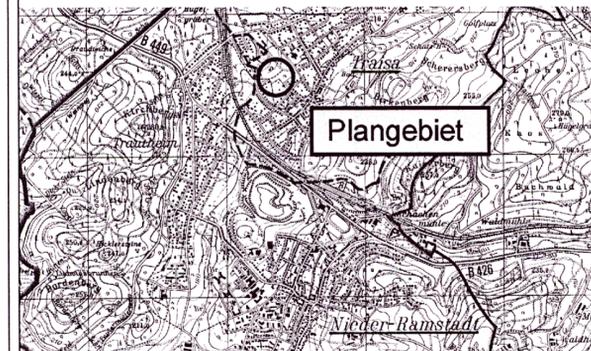
Hinweise

Gebäudebestand

Vorgesehene bzw. mögliche Grundstücksgrenze

Bezeichnung der Geltungsbereichs-Teilfläche

Übersichtsplan



Gemeinde Mühlthal
Ortsteil Traisa
Bebauungsplan mit Landschaftsplan
"Bürgerhaus Traisa II" - 3. Änderungsplan

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PA30093-P

Entwurf: 30.03.2004
Geändert: 02.11.2004

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1

tel.: 06071/49333
fax: 06071/4
e-mail: bnb@gf 1618