

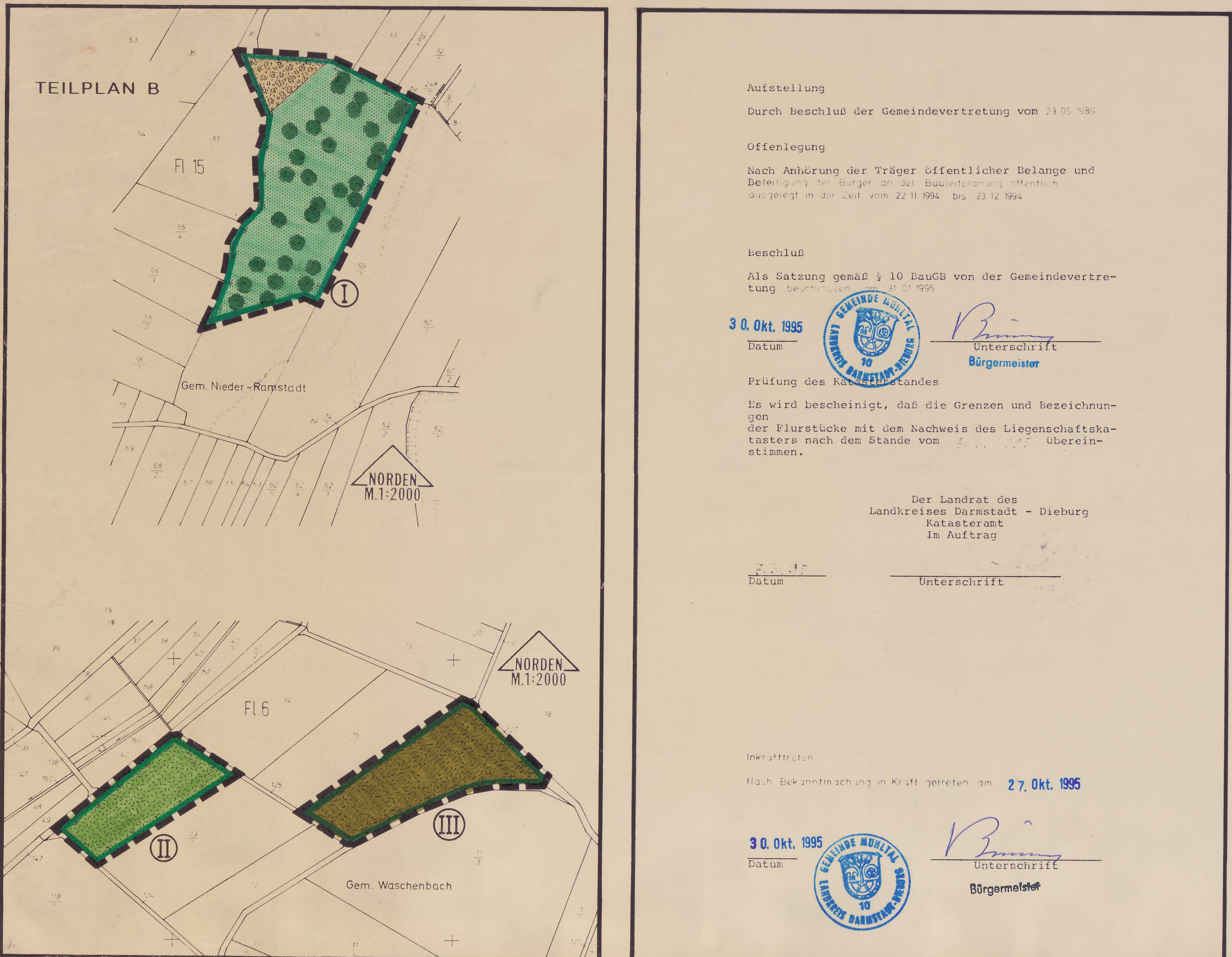
# GEMEINDE MÜHLTAL, ORTSTEIL TRISA

## BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "BÜRGERHAUS TRISA II"

TEILPLAN A



TEILPLAN B



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Fläche für Landwirtschaft - Weg
- Fläche für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnheim
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Garagen / Stellplätze
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
- Erhalt der Gehölzstruktur
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldgehölz 1
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldgehölz 2
- Anzupflanzender Obstbaum
- Nummer des Gebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Traufaußenwandhöhe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Hinweise

- Anzupflanzende Einzelbäume
- Verankerungsmulde mit Grabenverlauf
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehende Bebauung
- Vorhandene Botschaft
- Höhenlinien in Meter über NN
- Möglicher Standort einer Transformation
- Teilgebiet innerhalb des Teilplanes B

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 233
- 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 Wohnbauflächen (Investitionsförderungs- und Wohnbauflächen-Gesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. 1992 I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Gebiet 1

- Allgemeines Wohngebiet
- Die in § 4 Abs. 3 BauVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Offene Bauländer: es sind nur Doppelhäuser zulässig, dies gilt nicht für das Grundstück Flur 5 Nr. 143/1; hier sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Garagen und Stellplätze
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von max. 13,0 m - gemessen von der Straßengrenzlinie - und in den als Flächen für Garagen gesondert festgesetzten Flächen, dort auch als Stellplätze zulässig.

#### Gebiet 2

- Allgemeines Wohngebiet
- Die in § 4 Abs. 3 BauVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Offene Bauländer: es sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,4
- Garagen und Stellplätze
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von max. 13,0 m - gemessen von der Straßengrenzlinie - und in den als Flächen für Garagen gesondert festgesetzten Flächen, dort auch als Stellplätze zulässig.

#### Gebiet 3

- Allgemeines Wohngebiet
- Die in § 4 Abs. 3 BauVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Abweichende Bauländer: die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der östlichen Grundstücksgrenze und mit einem Abstand von mindestens 1 m an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten, die seitlichen Grenzabstände sind mit Garagen zu schließen.
- 2 Vollgeschosse zwingend
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Garagen und Stellplätze
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von max. 13,0 m - gemessen von der Straßengrenzlinie - zulässig.

#### Gebiet 4

- Allgemeines Wohngebiet
- Die in § 4 Abs. 3 BauVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Abweichende Bauländer: die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der östlichen Grundstücksgrenze und mit einem Abstand von mindestens 1 m an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten, die seitlichen Grenzabstände sind mit Garagen zu schließen.
- 2 Vollgeschosse zwingend
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Garagen und Stellplätze
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von max. 13,0 m - gemessen von der Straßengrenzlinie - zulässig.

#### Gebiet 5

- Allgemeines Wohngebiet
- Die in § 4 Abs. 3 BauVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Offene Bauländer: es sind nur Doppelhäuser zulässig.
- 1 Vollgeschoss maximal
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,4
- Garagen und Stellplätze
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von max. 13,0 m - gemessen von der Straßengrenzlinie - und in den als Flächen für Garagen gesondert festgesetzten Flächen, dort auch als Stellplätze zulässig.

#### Gebiet 6

- Allgemeines Wohngebiet
- Die in § 4 Abs. 3 BauVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Geschlossene Bauländer
- 2 Vollgeschosse zwingend
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Garagen und Stellplätze
- Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist nur in den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

#### Gebiet 7

- Allgemeines Wohngebiet
- Die in § 4 Abs. 3 BauVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Offene Bauländer: es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Garagen und Stellplätze
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von max. 13,0 m - gemessen von der Straßengrenzlinie - und in den als Flächen für Garagen gesondert festgesetzten Flächen, dort auch als Stellplätze zulässig.

#### Fläche für den Gemeinbedarf

- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die der öffentlichen Grünfläche, Parkanlage zugewandt ist, ist vollständig mit einer ständigen Vegetationsdecke zu bepflanzen und in Bestand zu unterhalten. Gehölzpflanzungen sind mit Gehölzen aus der nachfolgenden Auswahlliste I anzupflanzen und in Bestand zu unterhalten.

#### Auswahlliste I

- (A) Acer campestre = Feld-Ahorn
- (B) Acer platanoides = Spitz-Ahorn
- (C) Alnus glutinosa = Schwarzalder
- (D) Anemone nemorosa = Wald-Anemone
- (E) Cornus sanguinea = Kornelkirsche
- (F) Corylus avellana = Walnuss
- (G) Crataegus monogyna = Hundsrose
- (H) Eucalyptus nitens = Eukalyptus
- (I) Fagus sylvatica = Buche
- (J) Fraxinus excelsior = Esche
- (K) Lonicera xylosteum = Winterheide
- (L) Malus sylvestris = Wild-Äpfel
- (M) Prunus avium = Schlehdorn
- (N) Prunus spinosa = Schlehdorn
- (O) Quercus petraea = Eiche
- (P) Salix caprea = Weiden
- (Q) Salix viminalis = Weiden
- (R) Sambucus nigra = Schwarze Holunder
- (S) Sorbus aucuparia = Weißdorn
- (T) Tilia cordata = Tilia
- (U) Tilia platyphyllos = Tilia
- (V) Vitis rotundifolia = Wein
- (W) Vitis vulpina = Wein

#### Öffentliche Grünfläche - Kindergrünfläche

- Flächenversiegelungen und Einfriedigungen sind unzulässig.
- Die in § 4 Abs. 3 BauVO genannten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Offene Bauländer: es sind nur Doppelhäuser zulässig, dies gilt nicht für das Grundstück Flur 5 Nr. 143/1; hier sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,6
- Garagen und Stellplätze
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von max. 13,0 m - gemessen von der Straßengrenzlinie - und in den als Flächen für Garagen gesondert festgesetzten Flächen, dort auch als Stellplätze zulässig.

#### Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

- Die auf der Fläche vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gehölzen ist zu erhalten sowie zu pflegen und in die weitere Ausgestaltung dieser Parkanlage miteinzubeziehen.
- Pur weitere Gehölzpflanzungen sind ausschließlich einjährige und staudenartige Gehölze der Auswahlliste I zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind in Bestand zu unterhalten.
- Flächenversiegelungen und Einfriedigungen sind unzulässig.
- Pub- und Kadebe sind mit wasserdurchlässigen Material herzustellen.

#### Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

- Die westliche Teil der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage ist für die Regelung des Wasserabflusses als Versickerungsmulde festgesetzt. Diese ist als flache Kratz- und grabenartige Mulde mit flachen Bepflanzungen auszuführen.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt der Gehölzstruktur
- Die Gehölzbestände innerhalb dieser Flächen sind in ihren Bestand zu unterhalten und dürfen keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Für ergänzende Gehölzpflanzungen sind ausschließlich einjährige und staudenartige Gehölze der Auswahlliste I zu verwenden, hierbei ist ein geeigneter Pflanzabstand von maximal 1 m einzuhalten. Die Bepflanzungen sind in Bestand zu unterhalten.

#### Fläche für Anpflanzungen

- In der zeitlich festgesetzten Fläche ist in einer Breite von 3 m einjährige und staudenartige Gehölze der Auswahlliste I anzupflanzen und in Bestand zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind in Bestand zu unterhalten. Soweit dort bestehende Gehölze vorhanden sind, sind diese in die Anpflanzung zu integrieren und in Bestand zu unterhalten.

#### Gehölzgrünfläche

- Garagenwände sowie funktionale Außenwände sind zu mindestens 50 % mit Rank- und Kletterpflanzen der nachfolgenden Auswahlliste II zu begrünen und in Bestand zu unterhalten. Von dieser Festsetzung sind Treibhausanlagen ausgenommen.

#### Auswahlliste II

- (A) Clematis in Sorten = Waldrebe in Sorten
- (B) Hedera helix = Efeu
- (C) Hydrangea paniculata = Panikula-Heidekraut
- (D) Lonicera xylosteum = Winterheide
- (E) Passiflora vitifolia = Passiflora
- (F) Wisteria sinensis = Wisteria
- (G) Clematis in Sorten = Waldrebe in Sorten
- (H) Hedera helix = Efeu
- (I) Hydrangea paniculata = Panikula-Heidekraut
- (J) Lonicera xylosteum = Winterheide
- (K) Passiflora vitifolia = Passiflora
- (L) Wisteria sinensis = Wisteria

#### Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

- Die öffentlichen Parkplätze sind in wasserdurchlässiges Material anzulegen. Die 4 Parkstände ist ein Einzelbaum der Auswahlliste IV anzupflanzen und in Bestand zu unterhalten.

#### Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

- Die in Plan festgesetzten Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiges Material auszustatten.

#### Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

- Die öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün ist gänzlich mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen und in Bestand zu unterhalten.

### Zuordnung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Die innerhalb der Parzelle Gemarkung Nieder-Kamstadt Flur 15 Nr. 5/2/2 vorhandene und innerhalb der Parzelle Gemarkung Waschenbach Flur 6 Nr. 13/2 und 13/2/2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die innerhalb der Parzelle Gemarkung Nieder-Kamstadt Flur 5 Nr. 143/1, 143/2, 143/3 sowie 143/4 festgesetzten öffentlichen Grünflächen - Parkanlage und Spielplatz werden zu 80 % den festgesetzten Bauländern als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

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

- Gebiet 1 - 7
- Zulässige Dachformen
- Mindestens 30° - 45° für Wohngebäude.
- Garagen sind mit mindestens 200 geneigten Dachflächen zu versehen; ausgenommen sind begrünzte Flachdächer.
- Zulässige Dachdeckung
- Rot bis rotbraune Dachziegel oder -steine.
- Garagen und Stellplätze
- Die Stellplätze und die Zufahrten von der Straße zu den Stellplätzen und Garagen sind ausschließlich in wasserdurchlässiges Material anzulegen.
- Einfriedigung
- Die maximale Höhe von Mauerwerk beträgt 10 cm, gemessen ab dem natürlichen Gelände.
- Für die räumlichen und optischen Grundstückseinfriedigungen sind keine geschlossenen Einfriedigungen zulässig; sie sind aus durchlässigen Materialien oder aus halbgeschlossenen auszuführen.
- Grundstückseinfriedigungen
- Mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Gärten) anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mindestens 25 % mit Laubbäumen, wobei mindestens die Hälfte der Arten aus der obengenannten Auswahlliste I zu entnehmen ist, anzupflanzen und in Bestand zu unterhalten. Ein geeigneter Pflanzabstand von maximal 1 m ist einzuhalten. Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum aus der Auswahlliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und in Bestand zu unterhalten.

#### Außenwandgestaltung

- Außenwandflächen sind in hellen oder gedeckten Farbtönen zu verputzen; Teile der Außenwandflächen können mit Holz verkleidet werden. Sockelverkleidungen aus Keramik, Marmor, Stein, Kunststein, bituminöser Pappe und Ähnlichem sind unzulässig.

#### Außenwände

- Die maximale Höhe der Traufwand ist im Anschnitt mit der Dachfläche beträgt - mit Ausnahme der nachfolgenden beschrifteten Gebiete I bis IV - höchstens 1 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände. Die Traufwand ist in der Höhe von 1 m bis zur Traufkante mit einem Gefälle von 1:100 abzufallen zu lassen. In Gebieten 5 beträgt die maximale Höhe der Traufwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche 2,0 m, bezogen auf die Traufkante. In Gebieten 6 und 7 beträgt die maximale Höhe der Traufwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche 2,0 m, bezogen auf die Traufkante. In Gebieten 8 und 9 beträgt die maximale Höhe der Traufwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche 2,0 m, bezogen auf die Traufkante.

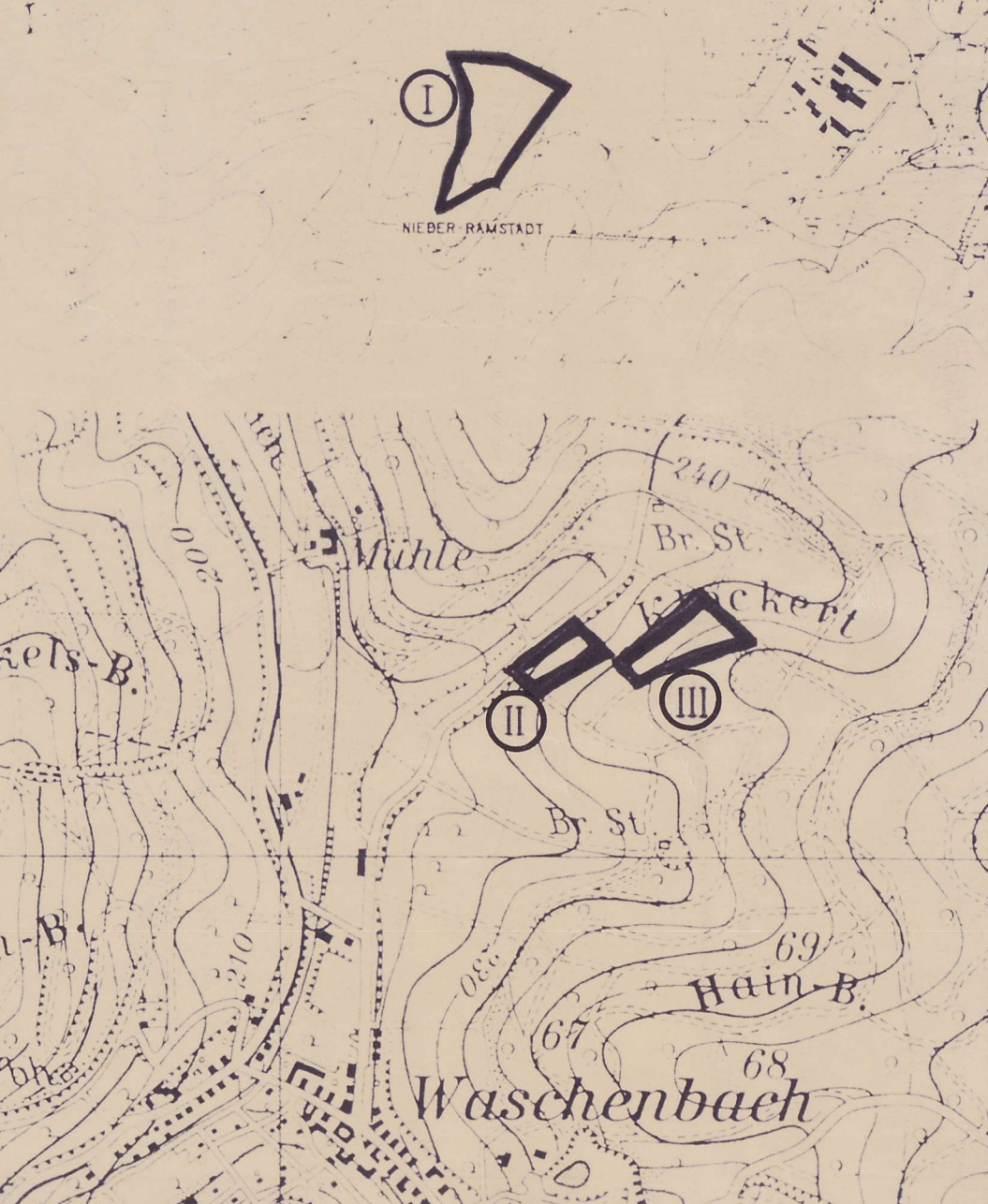
#### Regenwasserentwässerung

- Das von Dach- und Hofflächen ablaufende Regenwasser ist in Gärten mit einer Speicherfunktion von mindestens 30 l pro qm Dachfläche zu sammeln und zu verwenden.

#### Hinweise und Empfehlungen

- Tiefenwurzelnde Bäume sollten einen Mindestabstand von 2,0 m zu den Versorgungsleitungen der HBO einhalten.
- Es wird empfohlen, das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser für Toilette, Waschmaschine und zur Bewässerung der Gärten zu verwenden, um den Verbrauch an hochwertigem Trinkwasser zu reduzieren.

#### Übersichtspläne der Baugebiete M. 1:10000



#### Übersichtspläne der Kompensationsflächen M. 1:10000



#### PLANUNGSBÜRO FÜR STADTEBAU

Dipl.-Ing. R. BAUER  
Dipl.-Ing. E. BAUER  
GROSS-ZIMMERN  
IM RAUHEN SEET  
TEL. 06071 49333

#### GEMEINDE MÜHLTAL ORTSTEIL TRISA

"BÜRGERHAUS TRISA II"  
MASSTAB 1:1000  
AUFTRAGS-NR. 88-17  
ENTWURF April 1992  
GEÄNDERT Febr. 1993