

14.05.2013

GEMEINDE MÜHLTAL OT. TRAISSA

Bebauungsplan „Gütchesäcker“

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C Grünordnerische Festsetzungen
- D Empfehlungen
- E Hinweise

Ausgefertigt:

64367 Mühlthal, den 08. Nov. 2013



Astrid Mannes

Dr. Astrid Mannes
Bürgermeisterin

Bekannt gemacht: 09. Nov. 2013

64367 Mühlthal, den 11. Nov. 2013

Astrid Mannes

Dr. Astrid Mannes



PLANUNGSTEAM

apl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A Fon 06151 - 539309- 0
64293 Darmstadt Fax 06151 - 539309-28
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 3 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

WR – Reines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

2.0 Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise, als Einzelhaus. Eine Doppelhausbebauung ist nicht zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 120 qm.

Darüber hinaus kann für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Terrassen, Balkone, Außentreppen und Zuwegungen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Außenwandhöhe der baulichen Anlagen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen / maximale Traufhöhe

Die maximal zulässige Außenwandhöhe wird als absolute Höhe in m über NN festgesetzt. Das Maß beschreibt die Höhe des Schnittpunktes des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut in der talseitigen Gebäudemitte. Der maßgebliche Bezugspunkt ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die maximale Außenwandhöhe beträgt bei:

A = 205,20 m über NN

B = 204,62 m über NN

| | |
|-----|------------------|
| C = | 204,95 m über NN |
| D = | 205,58 m über NN |
| E = | 206,32 m über NN |
| F = | 208,61 m über NN |
| G = | 210,56 m über NN |

Diese Höhenangaben entsprechen einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m über dem natürlichen Geländeanschnitt.

Für Gauben und Zwerchgiebel kann die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden.

4.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

‚Carports‘, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Terrassen, Außentreppen und Zuwegungen sowie Gartenhütten bis 30 m³.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlthal.

5.0 Überschreiten der Baugrenzen

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile gemäß § 6 (6) HBO ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben sowie ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

6.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Pro Einzelhaus ist maximal 1 Wohnung zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.0 Dachform

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Daneben sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.

Flachdächer sind nur auf ‚Carports‘, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

8.0 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 35°.

9.0 Dacheindeckung

Helle, glänzende und reflektierende Materialien sowie glasierte Dachziegel sind unzulässig.

Solardächer sind zulässig.

10.0 Dachaufbauten

Gauben sind grundsätzlich zulässig.

Gauben sind als Einzelgauben auszuführen, durchgehende Gaubenbänder sind unzulässig.

Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zu Ausführung kommen.

Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,0 m.

Die Gaubenaußenwand ist 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 3,0 m.

Die Gesamtbreite von Gauben und / oder Zwerchgiebeln darf $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

Der Abstand von Gauben untereinander bzw. zwischen Gauben und Zwerchgiebeln beträgt mind. 1,0 m.

11.0 Einfriedigungen

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig.

Ausgenommen davon ist die Errichtung von „Trockenmauern“; diese sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Geschlossene Mauern und Mauern aus Betonfertigteilen sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.

12.0 Außenanlagen

Abgrabungen am Haus von mehr als 0,75 m sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Lichtschächte mit einer Länge von maximal 2,0 m.

C Grünordnerische Festsetzungen

13.0 Erhaltung von Gehölzen

Die im Plan dargestellten Laub- / Obstgehölze sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen.

Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung (auch durch Verkehrsflächen) unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme eine Beseitigung unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in dem selben Umfang Ersatzanpflanzungen gemäß Auswahlliste 16.0 vorzunehmen.

Abgegangene Bäume sind entsprechend standortgerecht zu ersetzen.

14.0 Anteil der begrüneten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs. 1 HBO) sind:

– zu mindestens 60%

gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassen und Außentreppen sind nicht Bestandteil der begrüneten Fläche.

15.0 Maß und Art der Bepflanzung der begrünten Grundstücksfreiflächen

Auf den nach 14.0 gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Flächen sind mindestens 30% der Fläche mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzlisten (Pkt. 17.0) zu bepflanzen.

Pro 150 qm Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum gem. Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Entlang der östlichen Grenze des neuen Wohngebietes sind auf den privaten Grundstücken als Ortsrandeingrünung gem. Planzeichnung in einer Breite von ca. 3,5 m Baum-/Strauchhecken gem. Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 0,5 m bei Sträuchern und von 4 m bei Bäumen einzuhalten.

Auf dem Flurstück 48/67 sind entlang der südöstlichen Grenze als Ortsrandeingrünung gem. Planzeichnung in einer Breite von ca. 3,5 m Baum-/Strauchhecken gem. Pflanzlisten Pkt. 16.0 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumbepflanzung hat dabei in einem Abstand von höchstens 10 m zu erfolgen. Für die Strauchpflanzungen sind niederwüchsige Arten der Pflanzliste zu verwenden, die im Abstand von 0,5 m zu setzen sind.

16.0 Pflanzlisten

Artenauswahl standortgerechter heimischer Gehölze. Es sollte eine ausgewogene Mischung des Pflanzenmaterials erreicht werden.

Bäume für den Straßenraum u. a.**Großkronig**

| | |
|--------------|-------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i> |

Kleinkronig

| | |
|------------|-------------------------|
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |

Bäume auf privaten Grünflächen u.a.

| | |
|--------------|---------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Wild-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Wild-Apfel | <i>Malus domestica</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |

Sträucher auf privaten Grundstücksfreiflächen u.a.

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europea</i> |
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Korb-Weide | <i>Salix viminalis</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Bibernell-Rose | <i>Rosa pimpinellifolia</i> |
| Heidekraut | <i>Calluna vulgaris</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |

Kletter- und Rankpflanzen zur Begrünung der Fassaden

| | |
|-----------|------------------------------|
| Efeu | <i>Hedera helix</i> |
| Hopfen | <i>Humulus lupulus</i> |
| Waldrebe | <i>Clematis vitalba</i> |
| Geißblatt | <i>Lonicera periclymenum</i> |

17.0 Anzupflanzende Bäume im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Plandarstellung Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste (Pkt. 16.0) vorzunehmen.

Tiefwurzelnde Bäume – auch im privaten Vorgartenbereich – sollten einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

18.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z. B. für Stellplätze sowie im Bereich der Garagen und Terrassen. Sie hat in der Art zu erfolgen, dass wasserdurchlässige Baustoffe (z. B. wassergebundene Decken) verwendet werden. Die notwendigen Zufahrten und Stellplätze sind mit Natur- oder Betonsteinpflaster oder Rasensteinen in weitem Fugenabstand zu belegen.

Bezüglich der Anzahl und der Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühltal zu beachten.

19.0 Grünflächenpflege

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist im gesamten Plangebiet der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Bioziden) unzulässig. Der Einsatz von mineralischen Düngern ist zu vermeiden.

20.0 Maßnahmen zum Artenschutz

Erhaltung von Nist- und Fledermauskästen

Die im Plangebiet vorhandenen Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse sind dauerhaft zu sichern. Für den Fall, dass die derzeitigen Standorte bei Realisierung der Planung nicht erhalten werden können, müssen die betroffenen

Hilfsgeräte an geeignete Ersatzstandorte verlagert werden. Dazu wird empfohlen, die Betroffenheit im Rahmen des Kompensationskonzeptes vorab zu ermitteln und vorlaufend ein in Art und Anzahl entsprechendes Ersatz im funktionalen Umfeld zu installieren.

Beschränkung der Rodungszeit

Falls Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze sowie für kleinflächig ausgebildete Bestände.

Sollte eine Einhaltung dieser zeitlichen Befristung nicht möglich sein, müssen die zu beseitigenden Gehölze unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln überprüft werden. Im Nachweisfall ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, bevor die Maßnahme erfolgt. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

D Empfehlungen

21.0 Anlage von Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in angemessenem Umfang über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (- mit Überlauf in den Kanal) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und einer Verwendung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

22.0 Maßnahmen zum Schutz vor Vernässung

Es wird empfohlen, bei der Planung von baulichen Vorhaben die gegenwärtige und die zu erwartende Grundwassersituation im Baugebiet zu betrachten. Aufgrund der daraus resultierenden Ergebnisse kann es erforderlich werden, zum Schutz vor Vernässung bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“) vorzusehen.

23.0 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

24.0 Maßnahmen zum Artenschutz

Einbau / Anbringen von Nisthilfen

Zur Förderung der lokalen Vorkommen von Arten mit besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung (wie Mauersegler, Mehlschwalbe, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus) sollten kombinierte Mauersegler / Fledermaussteine (z.B. Typ 1MF der Fa. Schwegler) sowie Mehlschwalbennester (z.B. Nr. 9a oder Nr. 11 der Fa. Schwegler) in die dachnahen Fassadenbereiche eingebaut bzw. dort angebracht werden.

Förderung von Hautflüglern

Als Nistsubstratquelle für Hautflügler sollten ausschließlich unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden.

Vermeidung von Lockeffekten für Insekten

Für die Außenbeleuchtung sollten ausschließlich staubdichte Natriumdampflampen (HSE/T-Lampen) oder LED-Leuchtmittel verwendet werden, die nach unten abstrahlen.

E Hinweise

25.0 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

26.0 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

Beim Verdacht auf Bodenverunreinigungen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zu benachrichtigen.

Darmstadt, 14.05.2013 Si/Ma