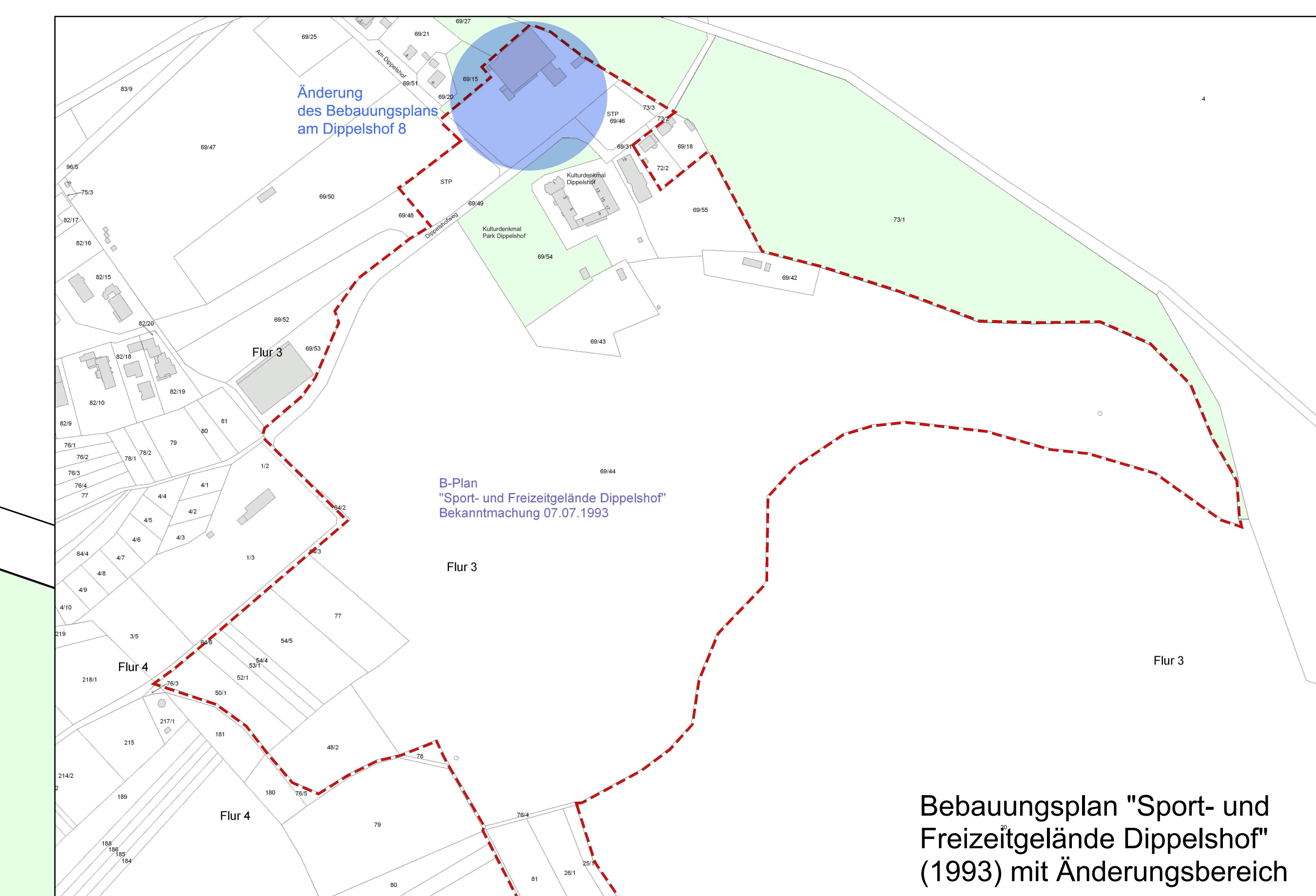


Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände Dippelshof - 1. Änderung"



Änderung der Textfestsetzung in der 1. Planänderung
 Die bisherige Festsetzung Ziffer 2 (B-Plan 1993) mit dem folgenden Wortlaut wird gestrichelt: Innerhalb der durch Baugrenze festgelegten Fläche sind zusätzlich zu den bestehenden Einrichtungen und Wohnungen 16 neue Pferdeboxen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt. Das Dach ist als Satteldach mit 2 bis 30° Neigung und der dargestellten Firschnung auszubilden. Der Abstand zur Parzelle 69/39 (Hinweis: heute Nr. 69/45) muss mindestens 3m betragen. Die Gebäude sind an ihren Süd- und Westseiten mit standortgerechten Laubbäumen II, Ordnung einzuzüchten. Dazu sind entlang von fensterlosen Abschnitten der Außenwände, die nicht an befestigte Geh- oder Fahrwege stoßen, Bäume im Abstand von 5m untereinander und 3m Abstand zur jeweiligen Wand in Pflanzbreite von mind. 1,5m x 1,5m zu setzen. Die Unterpflanzung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern und Stauden in flechtiger Pflanzung. Die Verwendung von Torf ist nicht zulässig. An der nord-östlichen und südöstlichen Seite dieses neuen Gebäudes ist Efeu-kletternde Arten mit geschützten Blättern- und an der südwestlichen Seite Wilder Wein zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 bis 2,0m in Pflanzreihen von 50 x 50 x 50cm mit vorhergehendem Austausch des anstehenden Bodens durch Oberboden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Torf ist unzulässig. Das Dach dieses neuen Gebäudes wird mit einer Extensivdachbegrünung aus einer Landschaftsreife-Artenauswahl versehen. Die Vegetationsdecke beträgt 10cm und besteht in der Mischung aus 1 Teil Oberboden und 3 Teilen Sand, die Verwendung von Torf, Düngemitteln und chemischen Spritzmitteln ist unzulässig. Die Extensivdachbegrünung ist als zwischenschichtige Mähweide zu pflegen (1 x Juni/Juli und 1 x September/Oktober). Das Gebäude ist mit geeigneten Nistgelegenheiten für Rauch- und Mieschwalben auszustatten.

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „SO 2“ für private Pferdehaltung und Wohnen. Die Anzahl der Einstellmöglichkeiten wird auf maximal 5 Pferde der Anwohner begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung: SO 2 ohne Wo; Beschränkung auf maximal 13 Wohneinheiten. GRZ 0,25 / GFZ 0,5; gilt jeweils in der Summe für die gesamte Wohnanlage im Pl. st. 69/37. Zahl der Vollgeschosse: II, die Nutzung der Dach- bzw. Nicht-Vollgeschosse ist zulässig. Die maximale bebaubare Grundfläche beträgt 150qm je Wohneinheit; die maximale Bruttogrundfläche beträgt 200qm je Wohneinheit, ausschließlich Dachterrassen, Balkone, Garagen, unterirdische Flächen von Nicht-Vollgeschossen wie Keller- und Nebenräume.

SO 2 ohne Wo; GRZ 0,4 / GFZ 0,4. Zahl der Vollgeschosse: I

Höhe der baulichen Anlagen: Th = 5,90m je Haus, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante. Die max. Traufhöhe gilt für das zweite Vollgeschoss (HBO §2 Abs.4) und ist durch die Schnittkante der Außenwand- und Dachoberfläche bestimmt (HBO §6 Abs.4). Die natürliche Geländeoberkante ist im Zweifelsfall durch das rechnerische Mittel der jeweils zwei sich gegenüberliegenden Höhenpunkte auf der Grundstücksgrenze bestimmt. Th = 10,80m, Firsthöhe je Haus, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante. Th = 3,50m in SO 2 ohne Wo.

Dachform, -neigung: Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 38°-45° bzw. 10°-45° gemäß Planertrag. Flachdächer sind nur als Dachterrassen mit bis zu einer Größe von einem Drittel der Hausgrundfläche und auf Garagen zulässig. Dachneigungen mit glänzenden, spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Zulässig sind rote und braune Farbtöne.

Bauweise: offene Bauweise, Hausgruppen, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig. Längs zur Straße ist bis zu einer Grundstückseite von 15m eine maximal zusammenhängende Gebäude-länge von 15m zulässig.

Fortsetzung der schriftlichen Textfestsetzungen und Hinweise wie untenstehend.

Verfahrensvermerke:

Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung Mühltal gefasst am	20.03.2012
Änderungsbeschluss gem. §13a, §2 (1) BauGB der Gemeindevertretung Mühltal gefasst am	04.09.2012
Frühzeitige Anhörung Behörden, TOB gem. §4 (1) BauGB bis 01.10.2012, Schreiben vom	07.09.2012
Offenlage gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.11.2013 bis 18.12.2013 mit öffentlicher Bekanntmachung Nr. 131/2013 vom Beteiligung Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB bis 18.12.2013, Schreiben vom	09.11.2013 15.11.2013
Erneute Offenlage gem. §4a (3) i.V.m. §3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.04.2014 bis 15.05.2014 mit öffentlicher Bekanntmachung Nr. 28/2014 vom Erneute Beteiligung betroffener Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. §4a (3) i.V.m. §4 (2) BauGB bis 15.05.2014, Schreiben vom	12.04.2014 14.04.2014
Als Satzung gemäß §10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung Mühltal beschlossen am	15.07.2014
Der Planinhalt stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.	
Bestätigt, 64367 Mühltal, den 22. Aug. 2014 Der Gemeindevorstand <i>Astrid Mannes</i> - Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin -	
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am 22. Aug. 2014 Der Gemeindevorstand	
Ausgefertigt, 64367 Mühltal, den 01. Sep. 2014 Der Gemeindevorstand <i>Astrid Mannes</i> - Dr. Astrid Mannes, Bürgermeisterin -	

Zeichenerklärung Festsetzungen

SO 2
13 Wo
Sondergebiet (private Pferdehaltung und Wohnen), maximal 13 Wohneinheiten, maximal 5 Pferde von Anwohnern

SO 1
Sondergebiet nachrichtlich aus Bebauungsplan 07.07.1993

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB, §§16-18 BauNVO): laut Einschrieb Schablone

GRZ 0,25
Grundflächenzahl 0,25
je in Summe für gesamte Wohnanlage im Grundstück

0,5
Geschosflächenzahl 0,5

II
Zahl der Vollgeschosse 2.
Nutzung von Dach- u. Nicht-Vollgeschossen zulässig

Traufhöhe: 5,90m, je Haus bezogen auf natürliche Gelände-OK. Maximale Th gilt für das zweite Vollgeschoss (HBO §2 Abs.4) u. ist durch Schnittkante der Außenwand- u. Dachoberfläche bestimmt (HBO §6 Abs.4). Firsthöhe: 10,80m, je Haus, bezogen auf natürliche Gelände-OK.

10°/38°-45°
Zulässig geneigte Dächer bis 45° gem. Planeintrag.

Max. bebaubare Grundfläche pro WE: 150qm, max. BGF pro WE: 280qm, ausgenommen Dachterrassen, Balkone, Garagen, unterirdische Flächen wie Keller und Nebenräume.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)

o / ED, H
offene Bauweise, Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig zu straßenseitigen Grd.st.grenzen bis zu einer Grd.st.tiefe von 15m; max. zusammenhängende Gebäude-länge 15m.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB)

Private Grün-, Hof- und Wegeflächen
STP: Parkierungsflächen

Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)
off. Straßen (Bestand)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) 21 BauGB)
G, F Geh-, Fahrrecht

Grünflächen und Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) 14, 15, 25 BauGB)
Grünfläche (überfahrbar) mit Zweckbestimmung
Versickerung von Niederschlagswasser
zu erhaltender Einzelbaum
ausnahmsweise zulässige Einfriedung zum Lärmschutzzweck (z.B. Gabionen), beidseitig zu begrünen

Textfestsetzungen

Grünflächen, Einfriedungen:
Nicht bebaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Einfriedungen sind mit Hecken zu begrünen. (Artenauswahl: Sträucher) Ausnahmsweise sind Einfriedungen zum Zweck des Lärmschutzes (z.B. Gabionen) entlang der gekennzeichneten Flurstücksgrenze bis zu einer Höhe von 3m zulässig, sie sind beidseitig zu begrünen.

Pflanzflächen:
Schutzwürdiger Baumbestand ist zu erhalten. Insgesamt sind mind. 12 mittel- oder hochstämmige Laubbäume gebietsheimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Artenauswahl: Bäume)

Wege-, Hof-, Stellplatzflächen:
Die Befestigung ist mit sicherfähigen Materialien auszuführen.

Versickerungsanlagen:
Die nichtbebauten Grundstücksflächen sind anteilig zur Versickerung und Rückhaltung unbelasteter Oberflächenabflüsse vorzusehen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.

Textfestsetzungen (Forts.)

Artenschutzmaßnahmen:
Vor Abriss von Gebäuden sind an den Bestandsgebäuden, die nicht abgerissen werden, 4 Fledermaus-Flachkästen anzubringen (CEF-Maßnahme).
Bauzeitenregelung: Abriss- und Bauphasen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit der Vögel von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Die Bauzeitenregelung ist durch die örtliche Bauleitung zu kontrollieren.

Immissionsschutz:
Durch geeignete Maßnahmen (u. a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) ist herzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der Richtlinie VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) für den Innenschallpegel eingehalten werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der o.g. Innenschallpegel sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennzeichnungsverfahren vorzulegen.

Regelungen und Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, die nicht Gegenstand der Planänderung sind, bleiben erhalten.

Hinweise

Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des §2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser
Im Zuge der Erschließungsplanung ist das Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Zisternen
Es wird empfohlen, zur Regenwassernutzung Zisternen anzulegen. Bei der Nutzung muss die strikte Trennung gem. DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein.

Waldrandlage
Umweltbar ist die geplante Bebauung schließt ein Baumbestand des gemeindeeigenen Waldes an. Um einer Gefährdung durch umfallende Bäume oder herabfallender Baumteile zu begegnen, sind innerhalb des Fallbereiches des angrenzenden Waldbestandes im Fall einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (statisch-konstruktive Maßnahmen) gegen die Gefährdung z.B. durch Windbruch erforderlich.

Hinweise (Forts.)

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließungsplanung nachzuweisen, unter Beachtung der Vorgaben des Arbeitsblatts DVGW W 405. Falls die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öff. Wasserversorgungsnetz erbracht werden kann, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Behälter) sicherzustellen.

Fassadenbegrünung
Es wird ein hoher Anteil begrünter Fassaden angestrebt.

Artenschutzmaßnahme Beleuchtung
Das Gelände soll nachts nicht vollständig ausgeleuchtet werden, die Beleuchtung von Zufahrten oder Gebäuden soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Minimierung der Beleuchtung dient der Reduzierung von Störungen lichtempfindlicher Fledermausarten. Sie kommt aber auch zahlreichen Insektenarten (Wirbellose), die durch Licht angelockt/irritiert werden zugute. Verwendet werden sollen insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED- und/oder vergleichbare Leuchtmittel.

Denkmalschutz
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der HessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Duldungspflicht Schallimmissionen
Durch die Bewirtschaftung von ansässigen Betrieben können zeitweise unvermeidbare Immissionen entstehen, die von Eigentümern und Bewohnern zu dulden sind. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen im Bereich des SO 2-Gebietes ist durch die vorgegebene Gemengelage zwischen mischgebietsrechtlichen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen in gleicher Weise wie die der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung einzustufen. Daraus ist kein höherer Schutzanspruch abzuleiten.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Hessische Bauordnung (HBO)
Hessische Gemeindeordnung (HGO)
Hessisches Wassergesetz (HWG)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Verordnung über die Natura 2000-Gebiete in Hessen (- jeweils in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung gültigen Fassung)

Gemeinde Mühltal - OT Traisa
Landkreis Darmstadt - Dieburg

Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände Dippelshof" 1. Änderung

Maßstab 1: 500 i.Orig.

Stand 24.09.2013
geändert 03.03.2014

Anlagen zum Bebauungsplan:
- FFH Prognose (02.07.'12 /Jatho)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (20.10.'12 /Bobbe)

Planverfasser:
JATHO Umweltpünungen
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
Tel.: 0711 / 466 421
E-Mail: info@jatho-umweltpünungen.de