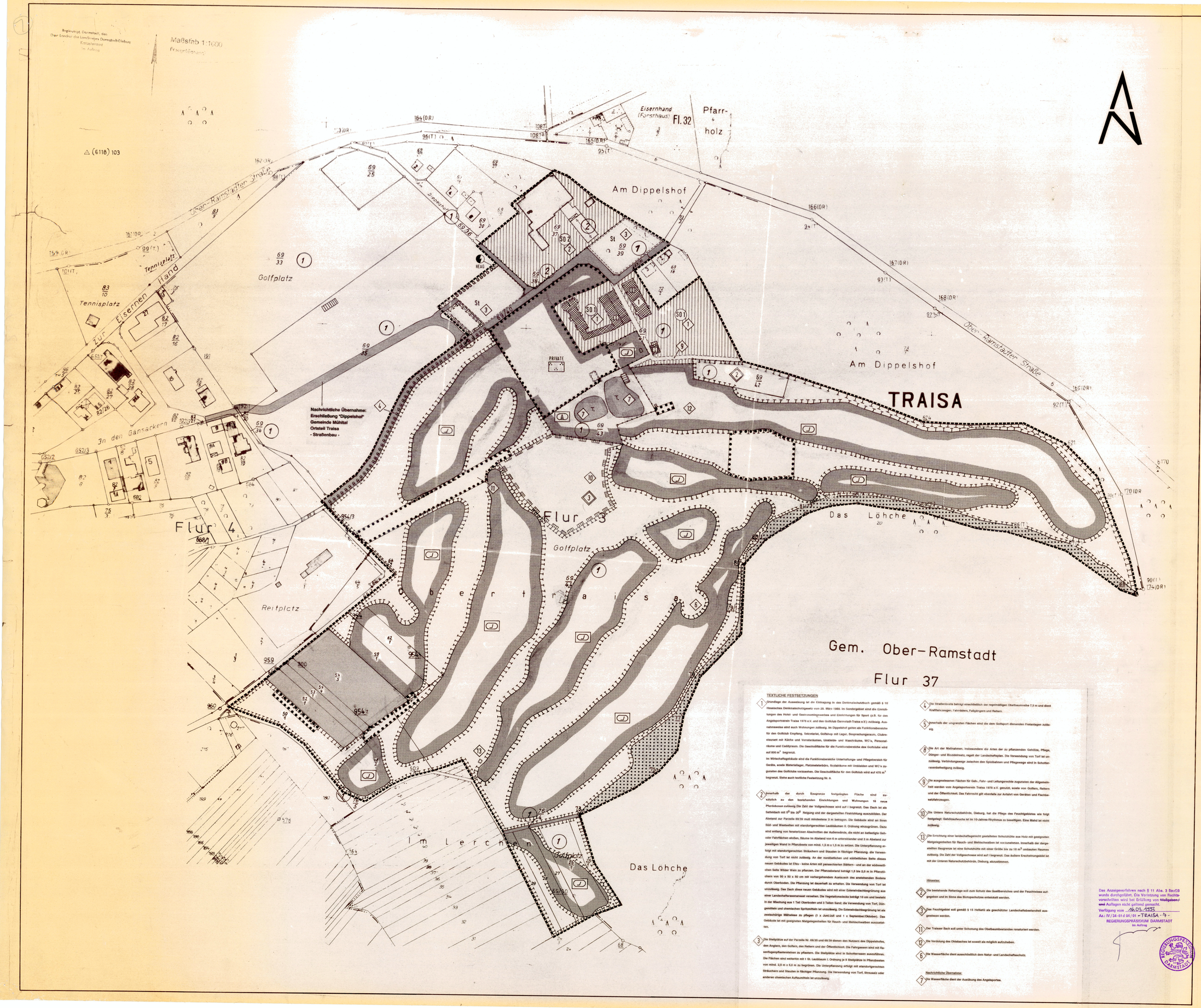
Bigkuvoigt, Darmstadt, den
Der Leiter des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag

Maßstab 1:1000
(Vergrößerung)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grundlage der Ausweisung ist die Eintragung in das Denkmalschutzbuch gemäß § 10 Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. März 1984. Im Sondergebiet sind die Einrichtungen des Hotel- und Gastronomiegewerbes und Einrichtungen für Sport (z.B. für den Angelsportverein Traisa 1976 e.V. und den Golfclub Darmstadt-Traisa e.V.) zulässig. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen zulässig. Im Dippelshof gelten als Funktionsbereiche für den Golfclub: Empfang, Sekretariat, Golfshop mit Lager, Besprechungsraum, Clubrestaurant mit Küche und Vorratsräumen, Umkleide- und Waschräume, WC's, Personalräume und Caddyraum. Die Geschossfläche für die Funktionsbereiche des Golfclubs wird auf 800 m² begrenzt.
Im Wirtschaftsgebäude sind die Funktionsbereiche Unterhaltungs- und Pflegebereich für Geräte, sowie Materiallager, Platzmeisterbüro, Sozialräume mit Umkleiden und WC's zugunsten des Golfclubs vorzusehen. Die Geschossfläche für den Golfclub wird auf 470 m² begrenzt. Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 9.

2. Innerhalb der durch Baugrenze festgelegten Fläche sind zusätzlich zu den bestehenden Einrichtungen und Wohnungen 16 reine Pferdeboxen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I begrenzt. Das Dach ist als Satteldach mit 30° bis 32° Neigung und der dargestellten Firstrichtung auszubilden. Der Abstand zur Parzelle 69/39 muß mindestens 3 m betragen. Die Gebäude sind an ihren Süd- und Westseiten mit standortgerechten Laubbäumen II. Ordnung einzugrünen. Dazu sind entlang von hinterstiesen Abschnitten der Außenwände, die nicht an befestigte Geh- oder Fahrflächen stoßen, Bäume im Abstand von 6 m untereinander und 3 m Abstand zur jeweiligen Wand in Pflanzbeete von mind. 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Die Unterpflanzung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern und Stauden in flächiger Pflanzung, die Verwendung von Torf ist nicht zulässig. An der nordöstlichen und südöstlichen Seite dieses neuen Gebäudes ist Efeu - keine Arten mit panaschierten Blättern - und an der südwestlichen Seite Wilder Wein zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 bis 2,0 m in Pflanzlöchern von 50 x 50 x 50 cm mit vorhergehenden 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 Landschaftsrasenansaat versehen. Die Vegetationsdecke beträgt 10 cm 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 zweimalige Mähwiese zu pflegen (1 x Juni/Juli und 1 x September/Oktober). Das Gebäude ist mit geeigneten Nistgelegenheiten für Rauch- und Mehlschwalben auszustatten.

3. Die Stellplätze auf der Parzelle Nr. 69/35 und 69/39 dienen den Nutzern des Dippelshofes, den Anglern, den Golfern, den Reitern und der Öffentlichkeit. Die Fahrgassen sind mit flammenfugenpflastersteinen zu pflastern. Die Stellplätze sind in Schotterrasen auszuführen. Die Flächen sind weiterhin mit 1 St. Laubbaum I. Ordnung je 5 Stellplätze in Pflanzbeeten von mind. 2,5 m x 5,0 m zu begrünen. Die Unterpflanzung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern und Stauden in flächiger Pflanzung. Die Verwendung von Torf, Streusalz oder anderen chemischen Aufhaumitteln ist unzulässig.

4. Die Straßenbreite beträgt einschließlich der regelmäßigen Oberbaumreihe 7,5 m und dient Kraftfahrzeugen, Fahrrädern, Fußgängern und Reitern.

5. Innerhalb der umgrenzten Flächen sind die dem Golfsport dienenden Freianlagen zulässig.

8. Die Art der Maßnahmen, insbesondere die Arten der zu pflanzenden Gehölze, Pflege, Dünger- und Bodenmesstz regelt der Landschaftsplan. Die Verwendung von Torf ist unzulässig. Verbindungswege zwischen den Spielbahnen und Pflegewege sind in Schotterrasenbefestigung zulässig.

9. Die ausgewiesenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit werden vom Angelsportverein Traisa 1976 e.V. genutzt, sowie von Golfern, Reitern und der Öffentlichkeit. Das Fahrrecht gilt ebenfalls zur Anfahrt von Geräten und Flächenbetriebsfahrzeugen.

10. Die Untere Naturschutzbehörde, Dieburg, hat die Pflege des Feuchtgebietes wie folgt festgelegt: Gehölzauswuchs ist im 10-Jahres-Rhythmus zu beseitigen. Eine Mahd ist nicht zulässig.

13. Die Errichtung einer landschaftsgerecht gestalteten Schutzhütte aus Holz mit geeigneten Nistgelegenheiten für Rauch- und Mehlschwalben ist vorzunehmen. Innerhalb der dargestellten Baugrenze ist eine Schutzhütte mit einer Größe bis zu 18 m³ umbauten Raumes zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I begrenzt. Das äußere Erscheinungsbild ist mit der Unteren Naturschutzbehörde, Dieburg, abzustimmen.

Hinweise:

2. Die bestehende Reitanlage soll zum Schutz des Quellbereiches und der Feuchtwiese aufgegeben und im Sinne des Biotopschutzes entwickelt werden.

3. Das Feuchtgebiet soll gemäß § 10 HeNatG als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden.

11. Der Traisaer Bach soll unter Schonung des Oberbaumbestandes renaturiert werden.

12. Die Verdolung des Ohlebaches ist soweit als möglich aufzuheben.

6. Die Wasserfläche dient ausschließlich dem Natur- und Landschaftsschutz.

Nachrichtliche Übernahme:

7. Die Wasserfläche dient der Ausübung des Angelsportes.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von ~~Auflagen, und~~ Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 16.03.1993
Az.: IV/34-61 d 04/01 -TRAISA- 4-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sondergebiet für Gastronomie, Sport und Wohnen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 Abs.1 BauNVO); s. auch (1)

Sondergebiet für Gastronomie, Hotelsport und Wohnen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) und § 11 Abs.1 BauNVO); s. auch (2)

Baulinie (§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.1 u. 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB); s. auch (3)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB); s. auch (4)

Umgrenzung von Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB); s. auch (9)

Landwirtschaftsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

Waldfläche (§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

Private Grünfläche: Golfplatz (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB); s. auch (5)

Private Grünfläche: Parkanlage (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche, Angelsport (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB); s. auch (8)

Wasserfläche (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB), s. auch (6) und (7)

Versorgungsfläche der Hessischen Elektrizitäts AG - HEAG (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Unbewegliches Kulturdenkmal, welches dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs.6 BauGB); s. auch (1)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)

Geschützter Landschaftsbestandteil (nicht rechtskräftig); s. auch (3)

RECHTSGRUNDLAGEN UND INHALT

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind die folgenden auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen vom 28.01.1986 (HmbGV S.-Nr.):

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Bekanntmachung vom 06.12.86 (BGBl I S.2253) i.V.m. der Verordnung über die baulichen Anlagen und Wohnungen (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl I S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 22.07.1961 (BGBl.1961 I S.58) sowie der HBO in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl.I 1978 S.7) zuletzt geändert am 06.04.1992 (GVBl. I S.139).

Die Genehmigung der Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt dem Landschaftsplan gemäß § 4 des Hess. Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege vom 19.09.1980 (GVBl. S.309) als Anlage beigefügt.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 30.09.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist am gem. § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von beauftragten Büro von den Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.-Ing. Karl F. Grohs und Dipl.-Ing. Rainer Preißmann, 4300 Essen, ausgearbeitet.

Essen, den 17. Juli 1991 — Der Planer

BÜRGERBEHEIGUNG (§ 3 Abs.1 Satz 1 BauGB)

Mühltal hat in ihrer Sitzung am 07.01.1989 die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der öffentliche Aushang des Vorentwurfes Planung vom 07.01.1989 bis 07.02.1989 ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

BEHÖRDENBEHEIGUNG (§ 4 Abs.1 BauGB)

Die Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 19.07.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.08.1990 im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Mühltal ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist gem. § 3 Abs.2 BauGB im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 23.01.1992 bis vom 19.05.1992 gem. § 3 Abs.2 BauGB

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

BEHÖRDENBEHEIGUNG (§ 4 Abs.2 BauGB)

Die Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 29.09.1992 den geänderten Bebauungsplan und die Begründung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die Behörden sind mit Schreiben vom 12.07.1989 bis zum 12.07.1989 gem. § 4 Abs.2 BauGB

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

ERNEUTE BÜRGERBEHEIGUNG

Die Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 29.09.1992 den geänderten Bebauungsplan und die Begründung zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Dem Anzeigeverfahren erhielt mit dem Bescheid der Genehmigung vom 12.07.1989 Auflagen.

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

ERNEUTE BEHÖRDENBEHEIGUNG

Die Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 12.07.1989 den Bebauungsplan und die Begründung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 11 Abs.2 BauGB beschlossen.

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

ERNEUTE BÜRGERBEHEIGUNG

Die Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 29.09.1992 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 26.08.1993 im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Mühltal ortsüblich bekanntgemacht.

Die Einsicht in den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 23.01.1992 bis vom 19.05.1993 gem. § 3 Abs.2 BauGB

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

ERNEUTE BEHÖRDENBEHEIGUNG (§ 4 Abs.2 BauGB)

Die Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 12.07.1989 den Bebauungsplan und die Begründung zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 11 Abs.2 BauGB beschlossen.

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

ERNEUTE BÜRGERBEHEIGUNG

Die Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 12.07.1989 den Bebauungsplan und die Begründung zur Durchführung der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB beschlossen.

Mühltal, den 17. Dez. 1992 — Der Gemeindevorstand, Bürgermeister

ERNEUTE BEHÖRDENBEHEIGUNG

Die Gemeinde Mühltal hat in ihrer Sitzung am 29.09.1992 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 26.08.1993 im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Mühltal ortsüblich bekanntgemacht.

Die Einsicht in den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 23.01.1992 bis vom 19.05.1993 gem. § 3 Abs.2 BauGB