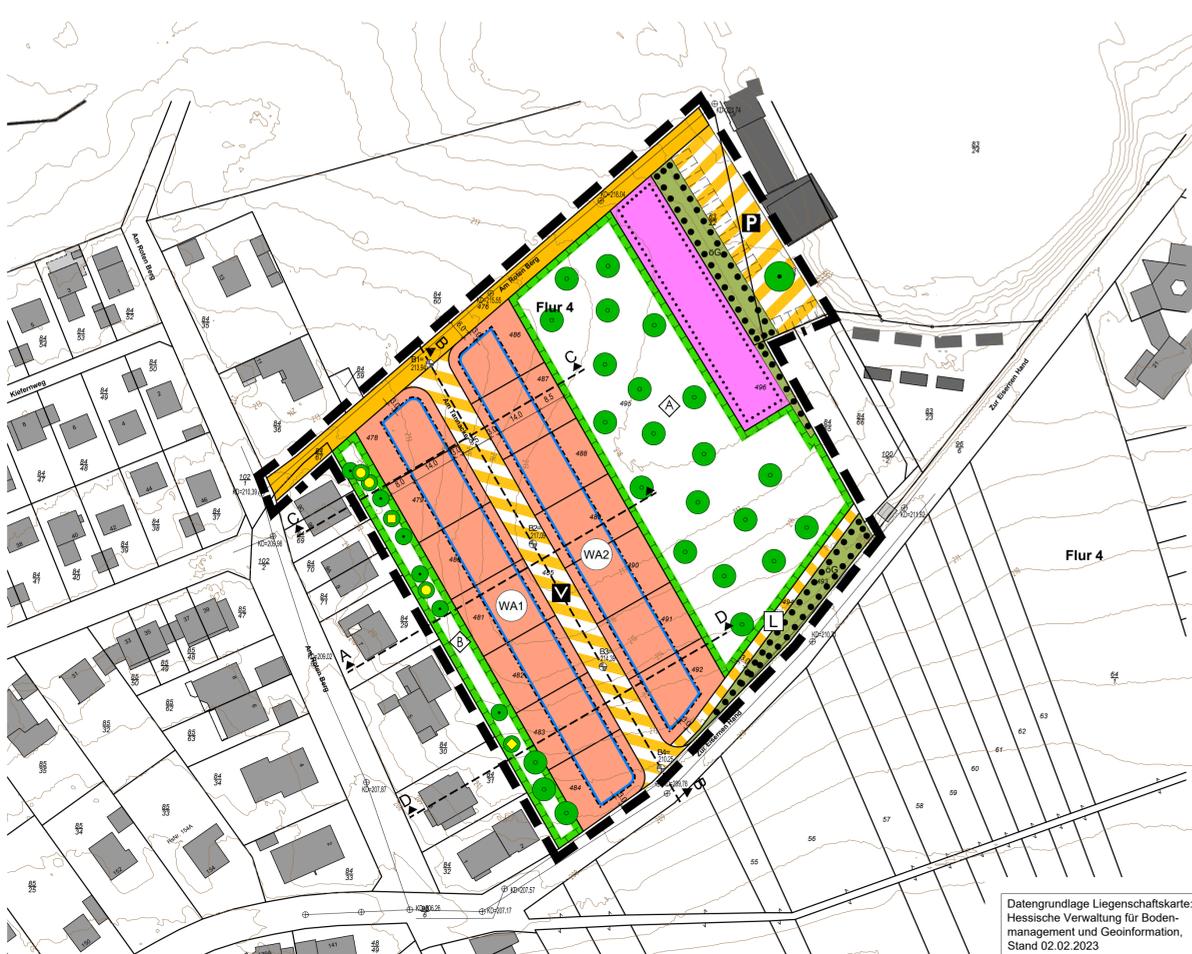
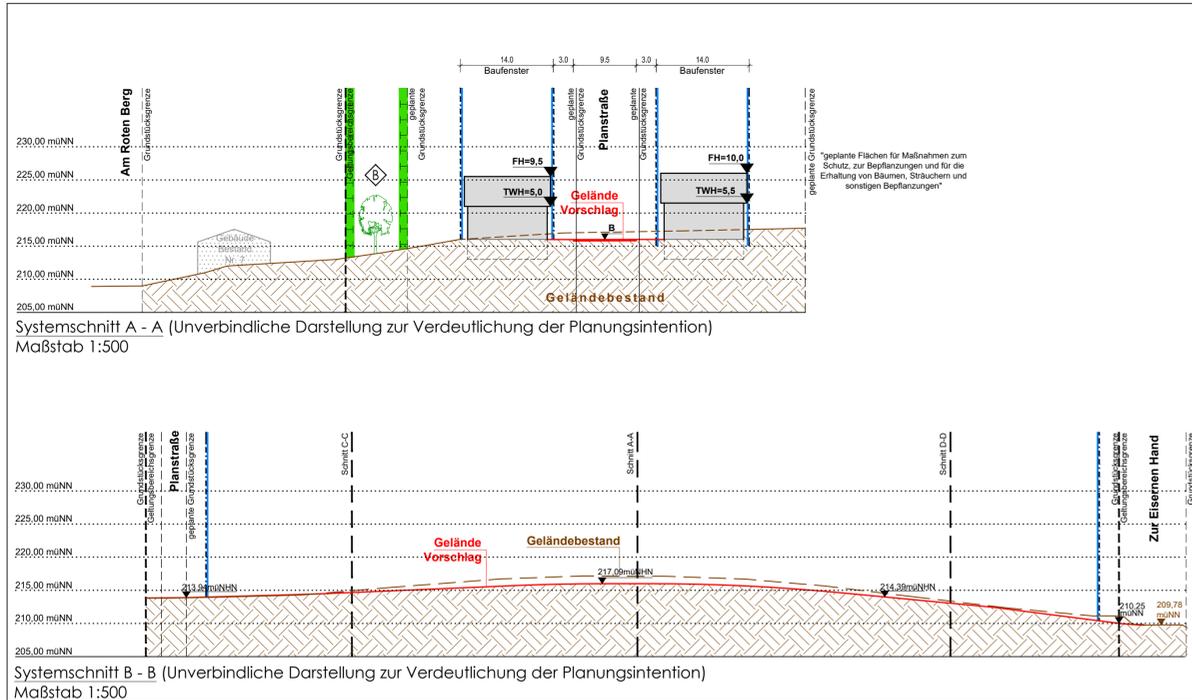




Gemeinde Mühlthal

2. Änderung des Bebauungsplanes "Tannacker" im Ortsteil Traisa



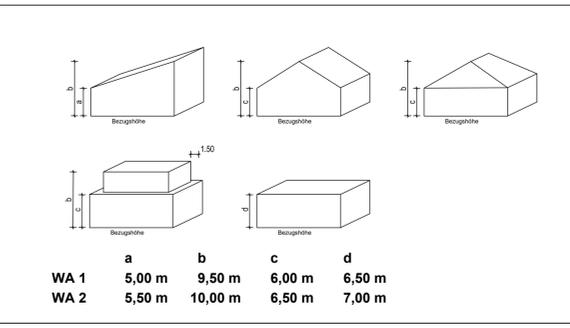
Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe (in m über Bezugshöhe)	Gebäudehöhe (in m über Bezugshöhe)	Dachform Dachneigung
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,35	0,7	II	5,00	9,50	Pultdach maximal 40°
				6,00	9,50	Flachdach mit Staffelgeschoss maximal 10°
				6,00	9,50	Sattel- und Walmdach maximal 40°
				6,50	6,50	Flachdach ohne Staffelgeschoss maximal 10°
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,35	0,7	II	5,50	10,00	Pultdach maximal 40°
				6,50	10,00	Flachdach mit Staffelgeschoss maximal 10°
				6,50	10,00	Sattel- und Walmdach maximal 40°
				7,00	7,00	Flachdach ohne Staffelgeschoss maximal 10°

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		
Flächen für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung: Sport und Freizeit	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	
VERKEHRSFLÄCHEN		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
GRÜNFLÄCHEN		
Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Textfestsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
Erhaltung: Höhlenbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Erhaltung: Nistkästen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Erhaltung: Höhlenbaum mit Nistkästen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB	
Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen mit Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (müNN)	§ 18 Abs. 1 BauNVO	
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
Gebäude Bestand		
Beispielhafte Grundstücksteilung		
Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden vom 22.7.2013)		



Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tannacker“ bleiben für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
 - Die Festsetzung Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird über die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstmaße für die Traufwandhöhe und Gebäudehöhe festgesetzt.
Als zulässige Traufwandhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite; bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).
Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei flach geneigten Dächern bis zur Oberkante Attika).
Bei Gebäuden mit Flachdach und einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist allseitig ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,50 m vorzusehen.
Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist in der nachfolgenden Tabelle jeweils grundstücksbezogen festgelegt.
- | Grundstück Nr. | Bezugshöhe in m ü NN |
|----------------|----------------------|
| 478 | 214,33 |
| 479 | 215,71 |
| 480 | 216,88 |
| 481 | 216,89 |
| 482 | 215,60 |
| 483 | 213,28 |
| 484 | 211,16 |
| 486 | 214,04 |
| 487 | 214,99 |
| 488 | 216,46 |
| 489 | 217,09 |
| 490 | 216,52 |
| 491 | 214,68 |
| 492 | 212,28 |
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tannacker“ bleiben für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenvorordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.11.2022 (GVBl. S. 576)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	13.12.2022
Beschluss des Entwurfs der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung	am	12.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am	03.04.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	01.04.2023
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	12.04.2023 bis 15.05.2023
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO durch die Gemeindevertretung	am	20.06.2023

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal, den 24.6.2023

Willi Muth
Willi Muth, Bürgermeister

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **27.2.2023**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal, den 10.7.2023

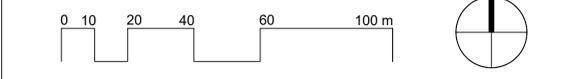
Willi Muth
Willi Muth, Bürgermeister

Übersichtsan



Gemeinde Mühlthal

2. Änderung des Bebauungsplanes "Tannacker"



Juni 2023

(5722_2-07-Endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsguppeDA.de