Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Weg
- Private Grünfläche - Zier- und Nutzgärten
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Fläche für Versorgungsanlagen - [illegible]
- Hauptfirstrichtung zwingend
- Anzupflanzende Einzelbäume
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes
- Vorhandene Bebauung

GEMEINDE MÜHLTAL , ORTSTEIL TRAUTHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ALTE DIEBURGER STRASSE"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Reines Wohngebiet;
Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Zahl der Vollgeschosse	: 1
Grundflächenzahl	: 0,4
Geschoßflächenzahl	: 0,5

Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Gebiet 2

Reines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse	: maximal 2
Grundflächenzahl	: 0,4
Geschoßflächenzahl	: 0,8

Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Gebiet 3

Reines Wohngebiet;
Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse	: maximal 2
Grundflächenzahl	: 0,4
Geschoßflächenzahl	: 0,8
Breite der Hausgrundstücke	: mindestens 5,5 m maximal 9,5 m

Geschlossene Bauweise

Gebäudehöhen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im

Gebiet 1: 7,5 m.
Gebiet 2: 9,0 m.
Gebiet 3: 11,5 m.

Das Maß ist jeweils bezogen auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb eines 5,0 m tiefen Grundstücksstreifens entlang der Erschließungsstraße und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Private Grünfläche - Zier- und Nutzgärten

Die Flächen sind ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Flächenversiegelungen sind unzulässig. Pro angefangene 100 m² Gartenfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum aus nachfolgender Auswahlliste I oder ein Hochstamm-Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Darüber hinaus ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen, wo innerhalb eines 3,0 m tiefen Streifens die Errichtung von Stützmauern unzulässig ist, eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung aus Gehölzen der nachfolgenden Auswahlliste I mit einem gegenseitigen maximalen Pflanzabstand von 1,2 m anzulegen; dabei ist pro Grundstück mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu verwenden.

Auswahlliste I (kleinkronige Laubbäume und Heckensträucher)

(B) Acer campestre	-	Feldahorn
(B) Betula pendula	-	Birke
(B) Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	-	Eberesche

(B) = kleinkroniger Laubbaum

Anzupflanzende Einzelbäume

Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich die in nachfolgender Auswahlliste II aufgeführten Baumarten als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu verwenden. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 1,5 m abgewichen werden.

Auswahlliste II (Bäume)

Acer platanoides 'Cleveland'	-	Spitzahorn 'Cleveland'
Tilia cordata 'Rancho'	-	Winterlinde 'Rancho'

Öffentliche Verkehrsfläche - Weg

Die Wegefläche darf nicht versiegelt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO für die Gebiete 1 bis 3

Dachgestaltung

Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer, im Gebiet 1 auch Walmdächer, mit roter bis rotbrauner Eindeckung und einer Neigung von 38° bis 48°. Zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch verglaste Dachflächen und entsprechende technische Systeme auf den nach Süden bis Westen ausgerichteten Dachflächen zulässig.

Außenwandhöhen

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zur Unterkante der Dachfläche beträgt im

Gebiet 1 an der Nordfassade 3,5 m,
an der Südfassade 5,0 m.

Gebiet 2 an der Nordfassade 6,5 m,
an der Südfassade 4,0 m.

Gebiet 3 an der Ostfassade 8,5 m,
an der Westfassade 8,5 m.

Das Maß ist jeweils bezogen auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte sowie auf die äußeren Gebäudefluchten; durch Zwerchhäuser oder Gauben bedingte größere Traufhöhen sind zulässig.

Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken erforderlich.

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur maximal 1,0 m hohe Laubgehölzhecken oder maximal 1,5 m hohe, mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünende Zäune oder Mauern zulässig; das Maß ist jeweils auf das natürliche Gelände bezogen.

Vor den Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind Einfriedigungen unzulässig.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 50 % der im Bauland liegenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Gärten) anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine mindestens 25 %ige Pflanzung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze einschließen. Darüber hinaus ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Mit Ausnahme der Gebäudegrundflächen, einschließlich Garagen, sowie von Terrassen mit einer maximalen Fläche von 15 m² dürfen die Grundstücksflächen nicht versiegelt werden.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO für die Flächen für Versorgungsanlagen

Vorflächengestaltung

Die Fläche vor der Transformatorenstation sowie dem Verteilerkasten der Deutschen Bundespost (Telekom) darf nicht versiegelt werden.

Hinweise

Auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit können Garagen, nicht aber die Garagenvorflächen (Stauraum) angerechnet werden.

Innerhalb einer Waldabstandszone von 100 m sind für Feuerungsanlagen zur Feststoffverbrennung Funkenfänger bewährter Bauart zu errichten und ständig betriebsbereit zu halten.

Innerhalb einer 30 m tiefen Gefahrenzone unterhalb des Waldrandweges (Bereich zwischen der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze und der rückwärtigen Baugrenze) kann es zu Gefährdungen durch umstürzende Waldbäume kommen; Gebäudeanlagen können hier nur auf eigene Gefahr errichtet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 GVBl. I S. 476
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977 GVBl. I S. 102

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.09.1989

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt in der Zeit vom [illegible] bis [illegible]

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am [illegible]

Mühltal, den ____________________

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom [illegible] übereinstimmen.

Der Landrat des
Landkreises Darm.-Dieburg
Katasteramt

Im Auftrag [signature]

Datum

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 19. 8. 1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben/und Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 15.4.1991
Az.: IV/34-61d 04/01 - Nieder Ramstadt - 11 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Übersichtsplan **M. 1:5000**

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN VERM.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUEN SEE 1 TEL. 06071/49333	STADT/GEMEINDE MÜHLTAL ORTSTEIL TRAUTHEIM BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ALTE DIEBURGER STRASSE"
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 89-II-6	ENTWURF GEÄNDERT 1402