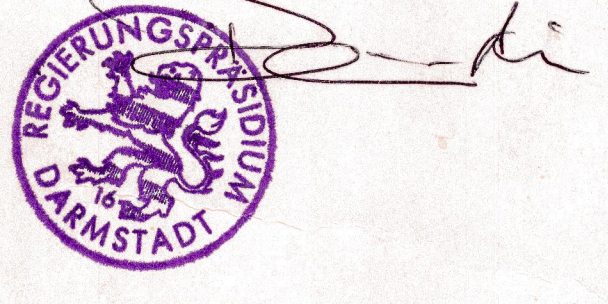


Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 15. August 1996 eingetreten.
 Az.: IV 34-6/89 (M. Mühlthal) B. 10/9
 Regierungspräsidium Darmstadt
 im Auftrag



- ### LEGENDE
- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - ▭ Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
 - ▭ Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fläche für verkehrsberuhigende Maßnahmen
 - ▭ Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg, landwirtschaftlicher Weg
 - ▭ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen - Vorgartenzone
 - ▭ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
 - ▭ Private Grünflächen - Gärten
 - Führung einer Versorgungsleitung - Kabel im Mittelspannungsbereich (20 kV)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- D Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude (Kulturdenkmal)
- HINWEISE**
- ⊙ Transformatorstation
 - ⊙ Bereich mit archäologischen Fundstellen (Bodendenkmal)
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
 - Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**
- 1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO**
 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO**
- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die Größe der Grundfläche darf jedoch höchstens für Einzelhäuser 150 m², für Doppelhäuser 220 m² und für Hausgruppen 250 m² betragen. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr.1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von insgesamt 0,5 überschritten werden.
- 2.2 Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- 2.3 Die zulässige Geschosfläche beträgt für Einzelhäuser als Höchstgrenze 410 m², für Doppelhäuser 600 m² und für Hausgruppen 690 m². Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nach § 20 (3) Satz 2 BauNVO ganz auf die Geschosfläche anzurechnen.
- 3 Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr.6 BauGB**
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt vier Wohnungen pro Wohngebäude.
- 4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr.25 BauGB**
 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist eine Vorgartenzone anzulegen. Davon ausgenommen sind Grundstücke, die schmaler als sechs Meter sind und nur der Erschließung dienen.
 Die Vorgartenzone ist alle sieben Meter entlang der Straße in einem Abstand von höchstens drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie ein Laubbaum (z.B. aus der Vorschlagsliste) zu pflanzen und im Bestand zu unterhalten, pro Grundstück jedoch mindestens einer. Die Bäume sind als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18cm, zu pflanzen.
 Höchstens 50% der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen von Stellplätzen und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Es sind in jedem Fall nicht mehr als drei Stellplätze und eine Zufahrt, die höchstens 3,50m breit sein darf, zulässig. Nicht zulässig sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
 In den übrigen zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Nebenanlagen zulässig, jedoch keine Stellplätze oder Garagen. Ansonsten sind die Flächen gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu unterhalten.
- 5 Private Grünflächen - Gärten nach § 9 (1) Nr.15 BauGB**
 Die nach § 63 (1) Nr.1, 6 und 8 HBO zulässigen baugenehmigungsfreien Vorhaben sind im Bereich Private Grünflächen - Gärten nicht zulässig.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO**
- 6 Einfriedigungen**
 Für Baugrundstücke sind geschlossene Einfriedigungen bis 1,20m und offene Einfriedigungen und Hecken bis 1,80m zulässig. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die innerhalb der Privaten Grünflächen - Gärten liegen, sind offene Einfriedigungen bis 1,50m und Hecken bis 1,80m zulässig.
- C Hinweise**
- Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes wird empfohlen, das Oberflächenwasser in Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu nutzen.
- Sollten im Bereich der gekennzeichneten archäologischen Fundstellen Erdbearbeitungen stattfinden, bedürfen diese einer denkmalrechtlich genehmigung gemäß § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz.
- Zu den Versorgungskabeln der HEAG müssen tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.
- Vorschlagsliste für zu pflanzende Laubbäume:
- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Malus spec. (u. Hybriden) | Apfel (Zierapfel) |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
- Vorschlagsliste für Heckenpflanzen:
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus alba | Weißer Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.93

Ortsübliche Bekanntmachung am 19.11.93

Bürgerbeteiligung am 25.10.95

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 04.12.95 bis 15.01.96

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.09.96 bis 04.10.96

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am 21.08.96

Prüfung der Bedenken und Anregungen mit Beschlussfassung am 04. Juni 1996

Abwägung der Belange mit Beschlussfassung am 10. Dez. 1996

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 10.12.96

12. Mai 1997
 Datum

 Unterschrift
 Runtsch
 BÜRGERMEISTER

Inkrafttreten
 Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 23. Sep. 1997

29. Sep. 1997
 Datum

 Unterschrift
 Runtsch
 BÜRGERMEISTER

Prüfung des Katasterstandes
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 1993 übereinstimmen.

Der Landrat des
 Landkreises Darmstadt-Dieburg
 Katasteramt
 im Auftrag

27. Aug. 1997
 Datum

 Unterschrift



Gemeinde Mühlthal

Einfacher Bebauungsplan

"Trautheim Alt"

Maßstab 1:2 000
 Dezember 1996

Manfred Zechau
 Dipl.-Ing. Architekt
 Gustav-Lorenz-Str. 9
 64283 Darmstadt
 Fon 06151 - 21208
 Fax 06151 - 21207

Bearbeitung:
 Dipl.-Ing.
 Birgit Diering