

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksgrenze
- Überbaubare Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
- Fläche für Anpflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Kanaldeckel (206,99 üNN)
- Vorhandene Böschung

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,5
Geschossflächenzahl: 1,0
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 217,5 m ü.NN.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Die gesamte Fläche ist mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung einzusäen und als Extensivwiese zu entwickeln. Die Fläche darf maximal zweimal pro Jahr gemäht werden, das Mahdgut ist zu entfernen. Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m² Obstwiesenfläche mindestens ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) und im Bestand zu erhalten. Eine Beweidung ist unzulässig.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen (mit Ausnahme von Laubgehölzhecken) sind ebenso unzulässig wie Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige geschlossene Anpflanzung unter Einhaltung eines gegenseitigen Pflanzabstandes von maximal 1,5 m anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) verwendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sowie § 42 Abs. 3 HWG

Staffelgeschosse

Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, sind als Staffelgeschosse zu errichten. Dabei müssen die nach Westen ausgerichteten Außenwände um mindestens 3,0 m gegenüber den entsprechenden Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Traufaußenwände

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 213,5 m üNN. Werden Staffelgeschosse errichtet, so beträgt die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 217,0 m üNN.

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 25 % der Baugrundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I); der Baumanteil dieser im Bestand zu erhaltenden Anpflanzung darf 25 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

Hinweise und Empfehlungen

Anzeigespflicht gemäß § 20 HDSchG

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für den ca. 300 m nördlich gelegenen Brunnen "In den Langwiesen".

Dachbegrünungen

Werden Gebäude mit einem Flachdach errichtet, so sollten diese Dachflächen vollständig begrünt werden.

Obstwiese

Die gebotene extensive Pflege der Wiesenvegetation erfordert eine (maximal) zweimalige Mahd pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen sollte.

Vorschlagsliste I

Für die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze innerhalb der Baugrundstücksfreiflächen werden insbesondere folgende Baum- (B) und Straucharten (S) empfohlen:

- (1) (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (2) (B/S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (1) (B) Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- (1) (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (1) (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (1) (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
- (1) (B) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- (KL) Malus communis (Gartenapfel)
- (KL) Malus silvestris (Holzapfel)
- (KL) Sorbus aria (Mehlbeere)
- (KL) Sorbus auguaria (Eberesche)
- (KL) Prunus domestica (Zwetsche)

- (B) = Baum
- (S) = Strauch
- (KL) = Kleinkronige Baumart
- (1) = Baum 1. Ordnung
- (2) = Baum 2. Ordnung

Vorschlagsliste II

Für die Anpflanzung regionaltypischer hochstämmiger Obstbäume innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese werden insbesondere folgende Sorten empfohlen:

Apfel
Reichelsheimer Weinapfel
Rheinischer Bohnapfel
Brettacher
Goldparmäne
Kaiser Wilhelm
Winterrambour, Syn.: Rheinischer Winterrambour

Süßkirsche
Burlat
Regina
Teickners Schwarze

Birne
Clapps Liebling
Gute Graue
Alexander-Lukas
Gellerts Butterbirne

Pflaume, Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschgen in Typen

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2005

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.07.2009 bis 31.08.2009

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 10.11.2009

12.10.2011
Datum

gez. Dr. Astrid Mannes, (Bürgermeisterin)
Unterschrift (Bürgermeisterin)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 14.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

17.10.2011
Datum

gez. Dr. Astrid Mannes, (Bürgermeisterin)
Unterschrift (Bürgermeisterin)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

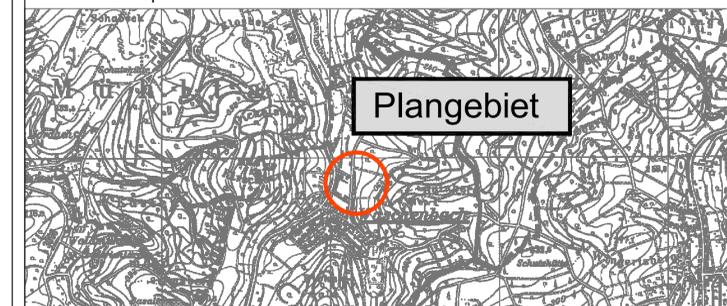
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305

Übersichtsplan



Gemeinde Mühlthal
Ortsteil Waschenbach

Bebauungsplan "Östlich der Mühlbergstraße"

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PA60139-P

Entwurf: Januar 2009
Geändert: Oktober 2009

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Lusert

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de

www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de