PLANUNGSRECHTLICHE FEST-SETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

Planzeichenerklärung

GRENZEN

- Abgrenzung des räuml. Geltungsbereichs. § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungsart und Maß
- sonstige Abgrenzungen
- Baulinie § 23(2) BauNVO
- Baugrenze § 23(3) BauNVO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr.1 BauGB

- MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- z.B. II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. I+D Anzahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze, mit 2. Vollgeschoß im Dachraum (D)

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, BAUWEISE § 9(1) Nr.2 BauGB

- g geschlossene Bauweise, § 22(3) BauNVO
- o offene Bauweise, § 22(2) BauNVO
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig § 22(2) BauNVO
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig. § 22(2) BauNVO
- a abweichende Bauweise, § 22(4) BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr.2 BauGB

FLÄCHEN

- Gemeinbedarfsfläche, § 9(1) Nr.5 BauGB, hier:
  - K Kindergarten
  - F Feuerwehr
- Fläche f. Versorgungsanlagen, § 9(1) Nr.12 BauGB: Trafohäuschen
- Fläche f. die Landwirtschaft, §9(1) Nr.18a BauGB hier: Obstgartenland
- Fläche für Nebenanlagen, § 9(1) Nr.4 u. Nr.22 BauGB
- Kinderspielplatz
- P Verkehrsfläche, §9(1) Nr.11
  - mit Bindung zu pflanzender Weg
  - Fußweg, Gehweg
- öffentliche Grünfläche, § 9(1) Nr.15 BauGB
- private Grünfläche, § 9(1) Nr.15 BauGB

PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE, § 9(1) Nr.25 BauGB

- Erhalt von Gewässern
- Pflanzungen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Flächen mit Bindung für dem Erhalt v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzung

GEH-FAHR-LEITUNGSRECHT, § 9(1) Nr.21 BauGB

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks 46

Textteil

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB

1.1 Dorfgebiete MD, § 5 BauNVO
gemäß § 1(6) BauNVO sind Tankstellen (§ 5(2) Nr.10 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Eingeschränkte Dorfgebiete MD$_E$, § 5 BauNVO
gemäß § 1(6) BauNVO sind sonstige Wohngebäude (§ 5(2) Nr.3) und Tankstellen (§ 5(2) Nr.10) nicht zulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA, § 4 BauNVO
gemäß § 1(6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4(3) Nr.5) nicht zulässig.

1.4 Allgemeines Wohngebiet WA$_3$, § 4 BauNVO
gemäß § 9(1) Nr.6 BauGB dürfen in der Nähe von Aussiedlerhöfen nur Wohngebäude für Betriebsangehörige dieses Betriebes errichtet werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB

2.1 Gemäß § 17(1) BauNVO in Verbindung mit § 17(2) BauNVO werden für die Baugebiete das zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GFZ
WA$_1$	0,4	0,8
WA$_2$	0,5	1,0
WA$_3$	0,4	0,8
WA$_4$	0,4	0,5
MD$_1$	0,4	0,5
MD$_2$	0,4	0,5
MD$_3$	0,7	1,1
MD$_4$	0,7	1,4
MD$_5$	0,6	1,2
MD$_6$	0,8	1,6
MD$_7$	0,8	1,6
MD$_8$	0,8	1,6
MD$_9$	1,0	2,0
MD$_{10}$	0,6	1,2
MD$_{11}$	0,7	1,4
MD$_E$	0,6	0,8
MD$_{12}$	0,7	1,4

2.2 Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sind gemäß § 21a(3) BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

2.3 Nebenanlagen dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

3. BAUWEISE § 9(1) Nr.2 BauGB

3.1 Abweichende Bauweise:
- a$_1$ es muß an die nördl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 6 gebaut werden (7 und 18)
- a$_2$ es muß an die südl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 29 gebaut werden
- a$_3$ es muß an die östl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 5 gebaut werden
- a$_4$ es muß an die westl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 50 gebaut werden
- a$_5$ es muß an die südl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 52 gebaut werden
- a$_6$ es darf an die nördl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 51 gebaut werden
- a$_7$ es muß an die südl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 45 gebaut werden
- a$_8$ es darf an die südl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 50 gebaut werden
- a$_9$ es darf an die nördl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 51 gebaut werden
- a$_{10}$ es muß an die südl. Grundstücksgrenze zum Flurstück 45 gebaut werden

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9(1) Nr.2 BauGB

4.1 Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 und 12 BauNVO dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9(1) Nr.2 BauGB

5.1 Die Hauptfirstrichtung ergibt sich aus der Planeintragung.

5.2 Soweit in der Planzeichnung keine Richtung eingeschrieben ist, sind die Gebäude und Nebenanlagen so zu errichten, daß ihre Firstlinie parallel zur Längsrichtung der Bauwerke verläuft.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FEST-SETZUNGEN § 118 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB

6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN §118(1) Nr. 1 HBO

6.1 DACHGESTALTUNG

6.1.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

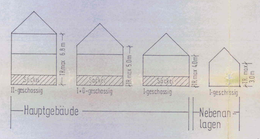
6.1.2 Die Dachneigung muß mindestens 40° (Altenteilhaus) betragen. Bei Garagen und Nebenanlagen i. Sinne des §14 BauNVO kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung von jedoch mindestens 22° zugelassen werden.

6.1.3 Die Dächer müssen mit Tonziegel oder Betonpfannen in ziegelroter Farbe gedeckt werden.

6.1.4 Drempel sind nur zulässig, wenn das 2.Geschoß ein Dachgeschoß ist. Die Drempelhöhe darf max. 1,00 m betragen.

6.1.5 Dacheinschnitte zur Straßenseite hin sind nicht zulässig.

6.1.6 Die max. zulässigen Traufhöhen (TR max.) sind entsprechend der Schemaskizze festgesetzt:



Die Traufhöhe ist die Höhe der Treuhand zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig) gemessen in Gebäudemitte und dem unteren Schnittpunkt von Wand- und Dachfläche.

6.2 SOCKEL

6.2.1 Alle Gebäude, sind mit einem Sockel von 0,4 m - 1,2 m Höhe zu versehen. Dies gilt nicht für Garagen, Gebäudeteile in denen sich Garagen befinden und sonstige Nebenanlagen.

6.2.2 Die Sockel dürfen nicht mit Eternit, Kunststoffverkleidungen oder Fliesen verblendet werden.

6.3 FENSTER

6.3.1 Alle Fenster sind so zu gestalten oder durch Sprossen, Flügel oder ähnliches zu unterteilen, daß sich insgesamt oder in den unterteilenden stehende Formate ergeben.

6.4 MATERIALIEN

6.4.1 Fassaden sind entweder zu verputzen, als Sichtfachwerk oder Natursteinmauerwerk zu belassen oder mit Holzschindeln bzw. Holzverschalungen zu verkleiden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9(6) BauGB

D Gebäude und Anlagen, die nach §9 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (des das Denkmalbuch aufgenommen sind.

Verkehrsflächen und Anlagen der Deutschen Bundesbahn

HINWEISE

Ehemalige Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Nr.2 der Gemeinde Mümling-Grumbach"

Das Wasserwirtschaftsamt Darmstadt verweist darauf, daß sich ca 300 m unterhalb der Brücke in der K 85 ein HQ$_{100}$ bei NN +164,45 m und ca 250 m unterhalb der Brücke ein HQ$_{100}$ bei NN +162,99 m einstellen kann.
Es muß im Bereich Marktplatz und Zum Wehr mit Ausuferungen der Mümling gerechnet werden.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FEST-SETZUNGEN § 4 Hess. NatG

I ERHALT VON BÄUMEN, § 9(1) Nr.25 BauGB

- vorhandene, zu erhaltende Bäume

II ANPFLANZEN VON BÄUMEN, § 9(1) Nr.25 BauGB

	Rotkastanie	Aesculus hippocastanum 'Baumannii'
	Kugelspitzahorn	Acer platanoides 'Globosum'
R	Robinie	Robinia pseudacacia
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Flieder	Syringa vulgaris

III FLÄCHE MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN, § 9(1) Nr.25 b BauGB

Der vorhandene Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist in diesen Flächen zu schonen. Die in diesen Flächen vorhandenen Obstbäume, sowie Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten.

Außer den Genannten der folgenden Pflanzliste sind in diesen Flächen alle Obstbäume als Neupflanzung zulässig.

Pflanzliste:

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gem. Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Gem. Mehlbeere	Sorbus aria
Hartriegel	Cornus mas
Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Eunymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

IV ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, § 9(1) Nr.15 BauGB

Forsteler Bach: Der Forsteler Bach ist naturnah auszubauen und beiderseitig mit standortgerechten Gräsern und Gehölzen zu bepflanzen. Eine weitere Vertonung des Baches oder Führung in Betonhalbschalen o.ä. ist nicht zulässig.

Pflanzliste:

Hartriegel	Cornus alba
Haselnuß	Corylus avellana
Mai-Rose	Rosa majalis
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schilf	Pyrogmites communis
Schwertlilie	Iris pseudacaris
Seidelbast	Daphne mezereum
Strauchweide	Betulus humilis

V PRIVATE GRÜNFLÄCHE, § 9(1) Nr.15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind als Nutz- oder Ziergärten zu unterhalten. Die Anlage einer befestigten Zufahrt durch die Garten ist in einer Breite von bis zu 3,00 m zulässig. Das Pflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Kletter-, Schling- und Rankpflanzen

Pflanzliste:

Waldrebe	Clematis
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterrose	Rosa
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Verfahren

AUFSTELLUNGSVERMERK

Beschluß der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans am 25.04.1988

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in Mümlingtoten am 05.05.1988

Höchst i. Odw., den 30.06.1995
Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Der Gemeindevorsteher
Bürgermeister

DARLEGUNGSVERMERK

Bekanntmachung der Darlegung und Anhörung im Mümlingtoten am 13.02.1986

Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB bei Kraft's aus Mont-mal-von Thal-14 in der Zeit von 29.02.88 bis 08.03.88

Höchst i. Odw., den 30.06.1995
Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Der Gemeindevorsteher
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK

Beschluß der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.06.1989 / 20.01.1994

Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht vom 26.06.1989 bis einschließlich 04.08.1989 und 25.04.1994 bis 25.05.1994

Höchst i. Odw., den 30.06.1995
Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Der Gemeindevorsteher
Bürgermeister

BESCHLUSSVERMERK

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 13.06.1994

Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Der Gemeindevorsteher
Bürgermeister

VERMERK DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Die Widerspruchsfrist gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 13.10.1995 eingetreten.
Az.: IV-34.64.04-6(1)Mümling-Grumbach 1
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

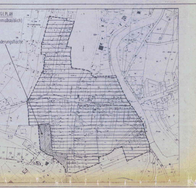
Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB im Mümlingtoten Anzeiger am 03.11.1995

Inkrafttreten dieses Bebauungsplans am 08.11.1995

Der Gemeindevorstand der Gemeinde
Höchst i. Odw., den .....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan:

1. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.September 1977 (BGBl. I, S.1763)
3. Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. I, 1978 S.1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.7.1979 (GVBl. I, S.179)
4. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hess. Denkmalschutzgesetz) in der Bekanntmachung der Verfassung vom 5.9.1986 (GVBl. IT, S.76)
5. Verordnung der Hess. Landesregierung über die Aufstellung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I, S.102)



Bebauungsplan mit landschaftsplanerischen Festsetzungen und Änderung von Teilen des Bebauungsplans "Nr. 2 der Gemeinde Mümling-Grumbach"

"MÜMLING-GRUMBACHER-STRASSE II"

Gemeinde
HÖCHST I. ODW.

8P027-01

Planverfasser: I.S./C.E.
Änderungen: 05.02.88
10.04.89
Datum: 04.08.1987

HOF

Gruppe für Architektur und Stadtplanung
Tel. 06151/25005
Alicenstrasse 5
5100 Darmstadt