



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist eine Nutzungsänderung für das gesamte Gebäude der ehemaligen Mühle Beuneweg 19 zu den im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen zulässig.
- 2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß auf 0,35 festgesetzt.
- 2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist als Höchstmaß auf 0,75 festgesetzt.
- 2.4 Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß auf 2 Geschosse festgesetzt.
- 2.5 Wandhöhen/ Gebäudehöhen
Gemäß § 16 BauNVO wird die maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig) und die maximale zulässige Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Der untere Bezugspunkt für die Höhenbestimmungen ist die Höhe der Oberkante des Weges unmittelbar vor der westlichen Grundstücksgrenzen im Abstand von 10,0 m zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks Nr. 108/87.
- Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der obere Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe.
- Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern entspricht dies der Firsthöhe. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe.
- Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses von Gebäuden in der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche darf max. 0,20 m über dem unteren Höhenbezugspunkt liegen.
- Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses von Gebäuden in der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche darf max. 1,50 m über dem unteren Höhenbezugspunkt liegen.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch untergeordnete, technikbedingte und -genutzte Aufbauten, wie z.B. solartechnische Anlagen, Antennen, überschritten werden.
- 3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Die zulässige Bauweise ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit abweichender Bauweise muss an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
- 3.2 Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.
- 5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind so zu befestigen, dass das anfallende Oberflächenwasser versickern kann.
- 5.2 Beim Umbau oder Neubau von Gebäuden sind an geeigneten Standorten insgesamt fünf Quartierangebote für Fledermäuse herzustellen (Fledermauskästen oder einzubauende Fledermausteine).
- 5.3 Für die im Plangebiet vorkommende Brutvogelart Haussperling sind an den Gebäuden insgesamt mindestens drei Nistkästen für Brutkolonien mit jeweils drei Niststätten zu installieren.
- 6.0 FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b BauGB)**
- 6.1 Zu erhaltende Bäume gemäß Planeintrag sind dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 6.2 Private Grundstücksflächen
Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. 2010, S. 548), ge-ändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 014 (BGBl. I S. 1724).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO

- 1.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**
- Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Für Garagen und sonstige Gebäude mit einer Breite von bis zu 5,00 m sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 40°, bei Pultdächern 10° bis 30°.
- Der First von Gebäuden ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Stadtverordnetenversammlung hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom in der Zeit vom bis

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

SATZUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35

GFZ 0,75 Geschossflächenzahl (GFZ), hier: 0,75

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 6,0 m Wandhöhe als Höchstwert in Meter, hier: max. 6,0 m
GH 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstwert in Meter, hier: max. 9,5 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Bauweise, hier: Einzel- und Doppelhäuser

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

— Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▨ Private Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung

Zweckbestimmung hier: Fläche für Brücke

ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Erhaltung von Bäumen, hier:

● Walnuss (Juglans regia)

SONSTIGE PLANZEICHEN

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8,0 Vermaßung in Meter, hier: 8,0 m

— Bestehende Grundstücksgrenzen (Kataster)

— Gewässer "Mühlbach"

--- Bachverlauf im Geltungsbereich des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

☞ Überschwemmungsgebiet

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan "Am Mühlbach II", Stadtteil Gräfenhausen -Entwurf-

Maßstab: 1:500

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25A

gezeichnet: TS
Datum: 01.06.2015

64293 Darmstadt
Tel. 06151-17660