

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (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 Beunweg 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 0,3 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 0,5 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 überbaubaren Grundstücksfläche darf max. 0,40 m über dem unteren Höhenbezugspunkt liegen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann 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.  
Ein Neubau am Standort des vorhandenen Mühlengebäudes muss unmittelbar auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.2 Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 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 Das vorhandene Gebäude mit der Kennzeichnung E (ehemalige Trafostation) ist für artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahme) zu erhalten.

#### 6.0 VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Umfassungsbauwerke schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:

Für Schlafräume: Lärmpegelbereich IV  
Sonstige schutzbedürftige Räume nach DIN 4109: Lärmpegelbereich III

6.2 Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

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

7.1 Der zu erhaltende Baum gemäß Planeintrag ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen sind gebietstypische Baum- und Straucharten zu verwenden.

7.2 Private Grundstücksflächen  
Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 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.

### HINWEISE

#### Überschwemmungsgebiet

Am Mühlbach ist von km 18,3 bis km 3,1 ein Überschwemmungsgebiet HQ 100 festgestellt. Die im Plangebiet östlich des Mühlbachs gelegene Fläche des Überschwemmungsgebiets ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverband Wasserwerk "Gerauer Land" (StAnz.: 49/1970 S.2317, 1. Änderung StAnz.: 38/1992 S. 2500). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessen-Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Schädliche Bodenverunreinigungen

Bei Baumaßnahmen ist auf organoleptische Verunreinigungen des Untergrunds zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen.

#### Artenschutz

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Der Abriss von Gebäuden soll aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

#### CEF-Maßnahme

Vor jeglicher baulichen Veränderung des ehemaligen Mühlengebäudes Beunweg Nr. 19 (Abriss, Umbau, Ausbau) ist für die Festlegung des Umfangs und des Ablaufs der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) ein Vertrag zwischen Eigentümer und Unterer Naturschutzbehörde zu schließen.

#### Stellplatz- und Abfäsesatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt.

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

### 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

#### ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die öffentliche Bekanntmachung zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte am ..... Der Entwurf des Bebauungsplans hat erneut vom ..... bis ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 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 0,3** Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,3

**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

**a** Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung 3.1)

**Baugrenze**

##### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Private Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung**

Zweckbestimmung hier: Fläche für Brücke

##### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**E** Zu erhaltendes Nebengebäude (s. textliche Festsetzung 5.1)

##### FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textl. Festsetzung 6.0)**

##### 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**

**Vermaßung in Meter, hier: 8,0 m**

**Bestehende Grundstücksgrenzen (Kataster)**

**Gewässerparzellen des Mühlbachs (760, 761/2)**

**Bachverlauf im Geltungsbereich des Grundstücks Beunweg 19**

##### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Überschwemmungsgebiet**

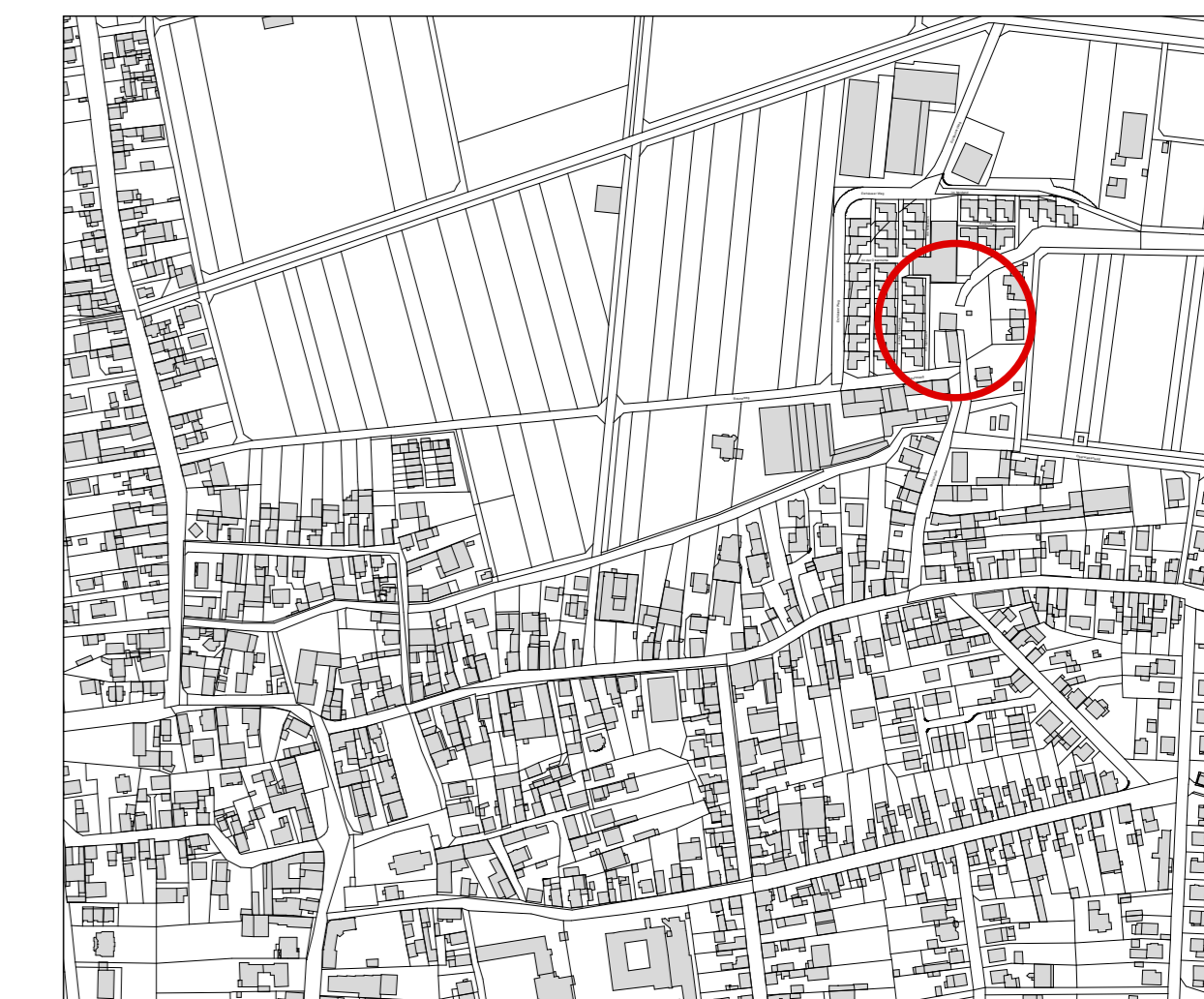
##### KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplan des Hessischen Rieds zu beachten (StAnz.: 21/1999, S. 1659). Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im Rahmen von Gebäudeplanungen sind diese zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.



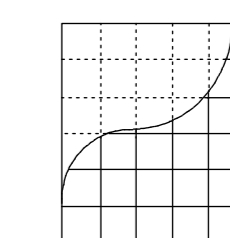
### Stadt Weiterstadt

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



Maßstab: 1:500

gezeichnet: TS  
Datum: 01.06.2015  
21.12.2015



Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstr. 25A

64293 Darmstadt  
Tel. 06151-17660