

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 DER STADT MÜHLHEIM AM MAIN

GEMARKUNG MÜHLHEIM FLUR 1+12 M=1:1000

Bearbeitet durch das Stadtbauamt
Mühlheim am Main
Geändert: 29.5.78
Baudirektor Sachbearbeiter

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen
und Bezeichnungen der Flurstücke mit
dem Nachweis des Liegenschaftskatasters
nach dem Stande vom 27.5.77
übereinstimmen.

Aufgestellt gemäß § 42 BBauG, durch
Bescheid der Stadtverordnetenversammlung
vom 20.5.77

Offengelegt gemäß § 2a(6) BBauG nach
ortsüblicher Bekanntmachung am 24.7.77
in der Zeit vom 2.8.77 bis 7.8.77

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BBauG
in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtver-
ordnetenversammlung am 24.7.77

Offengelegt gemäß § 11 BBauG mit Verfügung
vom heutigen Tage

Genehmigter Bebauungsplan mit
Begründung vom 0.1.10.1980
gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit
§ 13(4) der Hauptsatzung der Stadt
Mühlheim am Main vom 21.5.1952 in der
Fassung vom 2.8.77 offengelegt
und bekanntgemacht.

Tag der Rechtswirksamkeit: 28.8.80

Zeichenerklärung:

	reines, allgemeines Wohngebiet		Mischgebiet
	Grünfläche (Spielplatz)		landwirtschaftl. Nutzfläche
	offenl. Grünfläche		Gemeinschaftsparking
	Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen		Gemeinschaftsnutzfläche
	Firststreifung		vorhandene Bebauung
	überbaubare Flächen		höchstes Hochwasser von 1882
	Baugrenz- Baulinie		Straßenverkehrsfläche
	Kindergarten		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abwasserkanal		Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
	Parzellierungsvorschlag		offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig		offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig

Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung						Mindest- höhe	Bebauungs- rate	Sonstige Festsetzungen
			Zahl der Vollgeschosse	Grundflächen- zahl	Gesamt- flächen- zahl	Größe der Grundstücke	Größe der Grundstücke	Größe der Grundstücke			
1	MI Mischgebiet	o	III	-	II	-	0,4	1,0	400qm	40m	
2	WA Allgem. Wohngebiet	o	I	-	-	-	0,6	0,6	250 qm	-	
3	WA Allgem. Wohngebiet	o	II	I	-	-	0,4	0,8	250 qm	-	
4	WA Allgem. Wohngebiet	o	I	I	-	-	0,4	0,4	500 qm	-	
5	WA Allgem. Wohngebiet	o	II	-	I	-	0,4	0,8	400 qm	-	
6	WA Allgem. Wohngebiet	o	II	I	-	-	0,4	0,8	325 qm	-	
7	WA Allgem. Wohngebiet	o	II	I	-	-	0,4	0,8	325 qm	17m	
8	WA Allgem. Wohngebiet	o	II	I	-	-	0,4	0,8	325 qm	-	
9	WA Allgem. Wohngebiet	o	II	-	I	-	0,4	0,8	325 qm	-	
10	MI Mischgebiet	o	II	I	-	-	0,4	0,8	250 qm	-	
11	WA Allgem. Wohngebiet	o	IV	-	-	-	0,4	1,1	1500 qm	-	
12	Fläche für den Gemeindebedarf (Kindergarten)	o	III	-	II	-	0,4	1,1	-	40m	

Ausnahmen können in den Baugebieten 1 u. 7 zugelassen werden, wenn es wegen der vorhandenen Bebauung auf den an-
grenzenden Grundstücken nicht möglich ist, dem Grundstück durch Zuerwerb benachbarter Grundstücksteile die notwendige
Größe zu verleihen. Die Planungsabsichten nicht beeinträchtigt werden und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
nicht gestört wird.

Gärten und Nebenanlagen dürfen die hinteren und seitlichen Baugrenzen überschreiten. Benachbarte Nebenanlagen
(Doppelgaragen) sind als Gruppen mit gemeinsamer straßenseitiger Gebäudelaufahrt zu errichten.

Die im Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze und -garagen dienen der Erfüllung von Verpflichtungen
nach RGO und HBO, auf den mit G gekennzeichneten überbaubaren Flächen.

Die für die Baugebiete 1, 7 u. 11 festgesetzten Baufreien sind von der Straßengrenzlinie aus zu messen.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu Gunsten des Nachbarn als gegenseitiger Zugang
einzufügen.

Kniestöcke und Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von
mindestens 35° in Baugebietsteilen mit maximal zweigeschossiger Baustufe zulässig.
Ausgenommen Baugebiet 11.

Gebäudeteile von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Sie sind
mit gleichen Sockelhöhen, Außenwandhöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen.

Im Baugebietsteil 11 sind Einfriedungen sowohl zwischen den Grundstücken untereinander, als auch zur Straße hin,
nicht zulässig. Für Einfriedungen zu Grundstücken anderer Baugebiete hin gelten die Festsetzungen der Bauordnung
der Stadt Mühlheim.

Dächer:	Kennziffer:
Alle Dachformen zulässig	4
Dachformen, Dachneigung und Stellung der Dächer zur Straße haben sich nach der vorhandenen Bebauung zu richten	1,7
Alle geneigten Dachformen zulässig. Bei eingeschossiger Baustufe max. 40° Bei zweigeschossiger Baustufe 10-34°	5,9
Nur Satteldächer zulässig. Dachneigung ca. 30°	6,8
Nur Satteldächer zulässig	3,10
Nur Flachdächer zulässig	2

Zwischen Straßengrenze und Sichtlinie (Sichtlinie) dürfen Aufwuchs, Einfriedung, Nebenanlagen usw. eine max.
Höhe von 1,0 m bezogen auf Bürgersteighinterkante nicht überschreiten.

Die Übereinstimmung aller
Unterschriften und Siegel
mit dem Original wird bestätigt.
Baudirektor



FESTSETZUNG ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

1. Grundstücksflächen sind auf den Baugrundstücken
in Übereinstimmung mit den Vorschriften der HBO mit
Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten und Kfz-
Abstellplätze als Grünfläche anzulegen und zu unter-
halten.

Vorhandener Baumbestand ist weitgehend zu erhalten
und in die gärtnerische Gestaltung mit einzube-
ziehen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens
40 % und im Mischgebiet mindestens 15 % des Grund-
stücks als Grünfläche anzulegen, wobei pro ge-
forderter 100 qm Grünfläche mindestens 1 Baum zu
pflanzen und zu erhalten ist.

2. Darüberhinaus sind die mit der Signatur = Be-
pflanzungsgebot Bäume, verzelebten Bereiche mit
Bäumen neu zu bepflanzen, die auf Dauer zu er-
halten sind.

Dabei ist Baumhöhe mit einem Stammumfang
von mindestens 14 cm zu verwenden.

Die zu verwendenden Sorten richten sich nach
dem Index in der Signatur:

R	Robinie (Robinia pseudoacacia)
N	Felsenbirne (Amelanchier canadensis) oder Vogelkirsche (Prunus avium) oder Hornahorn (Fraxinus ornus) oder Walnus sowie Steirer- oder Kernobstaltäre
P	Platane (Platanus acerifolia)
S	Eberesche (Sorbus aucuparia)
As	Zuckerkorn (Acer saccharinum)
Ac	Feldahorn (Acer campestre)
So	Trauergoldweide (Salix alba tristis)
Kc	Röckastanie (Aesculus carnea)
Kh	Röckastanie (Aesculus hippocastanum)
F	Blutbuche (Fagus sylvatica)
C	Hainbuche (Carpinus betulus)
B	Sandbirke (Betula verrucosa)
W	Bäume am Wasser, z.B.: Eiche (Alnus glutinosa) Weide (Salix alba) Weide (Salix alba) Ahorn (Acer platanoides)

Die mit der Signatur = Bepflanzungsgebot
Sträucher, vorgesehen Bereiche sind mit
Sträuchern zu bepflanzen, die auf Dauer zu
erhalten sind.

Die zu verwendenden Sorten richten sich nach
dem Index in der Signatur:

H	Schindler (Hippophae rhamnoides)
Co	Waldahorn (Corylus avellana)
W	Sträucher am Wasser, z.B.: Hartrieel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Pfaffenhut (Euonymus europaea) Rohrweide (Ligustrum vulgare) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
W	Weide (Salix caprea) Weide (Salix viminalis) Schneeball (Viburnum opulus)

3. Soweit über die im Bebauungsplan vorgesehenen
Stellplätze weitere Pflanzstellen angeordnet
werden, ist für mindestens 4 Stellplätze eine
Pflanzinsel vorzusehen und ein Baum der folgen-
den Liste zu pflanzen:

Platane (Platanus acerifolia)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Krinie (Tilia euchlora)
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Birke (Betula verrucosa)
Röckastanie (Aesculus hippocastanum)
Zuckerkorn (Acer saccharinum)

FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

1. Für die mit der Signatur ver-
sehenen überbaubaren Flächen gelten
entsprechend dem Akustischen Gut-
achten Nr. A - 35/1/459 des Ing.-
Büros für Akustik und Bauphysik
Dipl.-Ing. Ernst-Jo. Völker folgende
Festsetzungen:

1.1. Mischgebiet MI
Entlang der Dietesheimer Straße sowie
quer dazu sind bis zu einer Tiefe von
15 Meter Fenster der Schallschutzklasse 2
nach der gleichen VDI-Richtlinie er-
forderlich.

1.2. In der weiteren Tiefe über 15 Meter hin-
aus bis zum Ende der jeweiligen Gebäude
sind Fenster der Schallschutzklasse 2
nach der gleichen VDI-Richtlinie er-
forderlich.

1.3. Die Rückseite der Häuser erhalten
Fenster der Schallschutzklasse 1.

1.4. Allgemeines Wohngebiet WA
Die zur Dietesheimer Straße gelegenen
Häuserfronten erhalten bis zu einer
Tiefe von 15 Meter Fenster der Schall-
schutzklasse 2, dieses gilt nicht für
die Schattenseiten (gesehen von der
Dietesheimer Straße).

1.5. Die Schattenseiten der Häuser im all-
gemeinen Wohngebiet (1. Bebauungsreihe)
erhalten Fenster der Schallschutzklasse
1.

2. Für die mit der Signatur ver-
sehenen überbaubaren Flächen gelten
entsprechend dem Akustischen Gut-
achten Nr. A - 35/1/460 des Ing.-
Büros für Akustik und Bauphysik
Dipl.-Ing. Ernst-Jo. Völker folgende
Festsetzungen:

2.1. Für das allgemeine Wohngebiet entlang
der bereits stehenden Wohngebäude
vorgesehenen Wohnungen werden Schall-
schutzwände der Schallschutzklasse 1
nach VDI-Richtlinie 2719 verlangt, mit
einem bewerteten Schalldämmmaß
von mindestens 25 dB. Dieser Wert ist nach
Einbau der Fenster durch eine Güterprü-
fung nach DIN 4109 nachzuweisen.

2.2. Für die Wohnungen zur Dietesheimer Straße
werden Fenster der Schallschutzklasse 2
mit den gleichen Auflagen verlangt.

2.3. Auf der Grenzlinie zwischen Gewerbegebiet
und allgemeinem Wohngebiet wird eine schall-
dämmende Wand mit einer Höhe von 4 Metern
errichtet. Die Schalldämmwand muß in ihrer
gesamten Fläche ein bewertetes Schalldämmmaß
aufweisen von mindestens R_w = 22 dB. Diese
Schalldämmwand erstreckt sich entlang dem
gesamten Gewerbegebiet, so daß störender
Schall von der Werkstraße nicht unmittelbar
in das Wohngebiet eindringen kann.