

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

IV zulässige Vollgeschosse, siehe auch Text

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

TGA Baugrenze Tiefgarage (§ 23 (3) BauNVO)

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Sonstige Linien und Symbole

9/8

 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Gebäudebestand

zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB Fahrrecht (Feuerwehrezufahrt) zugunsten Flur 11, Flstk. 927/2Gemarkung Mühlheim

Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

Sämtliche Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA 1

Für die Hauptnutzung ist eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig (§ 19 BauNVO). Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig (§ 20 BauNVO).

WA 2

Für die Hauptnutzung ist eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig (§ 19 BauNVO). Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig (§ 20 BauNVO).

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig ist die geschlossene Bauweise.

Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO)

Stellplätze sind zulässig innerhalb der Baufenster und in Tiefgaragen auf den gekennzeichneten Flächen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

40 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Sie dürfen weder unter-, noch überbaut werden.

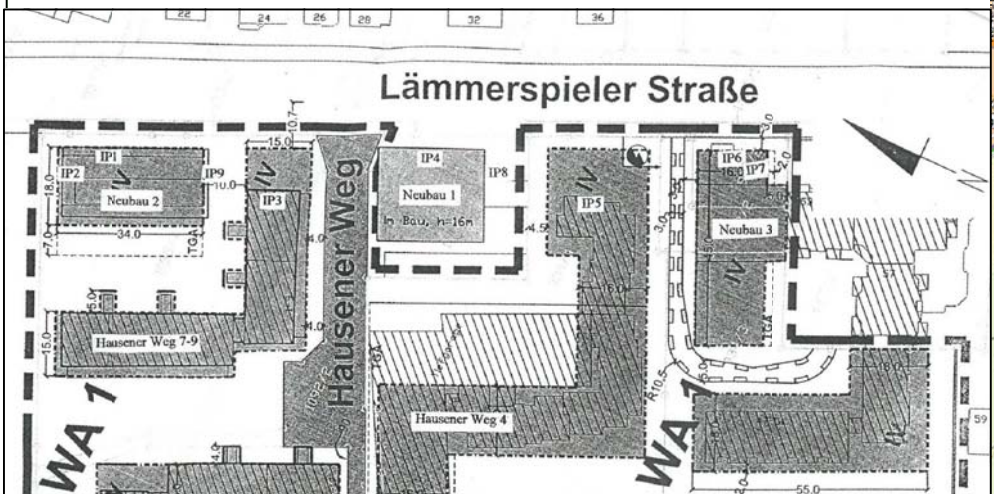
Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Auszug aus Schallgutachten, Prof. Dr. Peter Gordan, Mainz 2017

	erforderliches Schalldämm-Maß für Außenbauteile Wohnräume erf. R' w_ges (dB)	erforderliches Schalldämm-Maß für Außenbauteile Schlafräume erf. R' w_ges (dB)	Schalldämmende Lüftungseinrichtung für Schlaf- und Kinderzimmer dem Grunde nach erforderlich	
IP1	Ostfassade	38	40	ja
IP2	Nordfassade	34	36	ja
IP9	Südfassade	33	35	ja
IP3	Ostfassade	34	36	ja
IP5	Ostfassade	34	35	ja
IP6	Ostfassade	37	38	ja
IP7	Südfassade	33	34	ja

Lage der Immissionspunkte (IP) ohne Maßstab



HINWEISE

Schutz vor Vernässung

Durch den schwankenden Grundwasserspiegel kann es zu Vernässungen des Bodens kommen. Es wird deshalb empfohlen bei Neubauten Maßnahmen zu ergreifen (Ausbildung von Kellern z.B. als "weiße Wanne" u.ä.), die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Dabei sind die Funde und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu beehren.

Altlasten / Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A der Brunnen A-E der Stadt Mühlheim am Main, (Staatsanzeiger 48/1985, S. 2181, ausgewiesen am 06.11.1985). Die diesbezüglichen Verbote sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 12.01.2018 übereinstimmen.
Dietzenbach, den 6.03.2018

Wolfgang Sattler - Technischer Angestellter

Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 16.02.2017
Mühlheim am Main, den 6.03.2018

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Gudrun Menat - Erste Stadträtin

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.03.2017 in der Zeit vom 20.03.2017 bis 21.04.2017.
Mühlheim am Main, den 6.03.2018

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Gudrun Menat - Erste Stadträtin

Offengelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4.12.2017 in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018
Mühlheim am Main, den 6.03.2018

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Gudrun Menat - Erste Stadträtin

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am 1.03.2018.
Mühlheim am Main, den 6.03.2018

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Gudrun Menat - Erste Stadträtin

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Mühlheim am Main, den 6.03.2018

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Gudrun Menat - Erste Stadträtin

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 13.03.2018 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am 13.03.2018 rechtsverbindlich.
Mühlheim am Main, den 15.03.2018

Daniel Tybussek - Bürgermeister

Gudrun Menat - Erste Stadträtin

STADT MÜHLHEIM AM MAIN

Fachbereich VII - Sachgebiet Stadtplanung

Bebauungsplan 18.2

2. Änderung des Bebauungsplans 18

-Westlich der Lämmerspieler Straße-

Gemarkung Mühlheim - Flur 10 und 11

21.01.2018