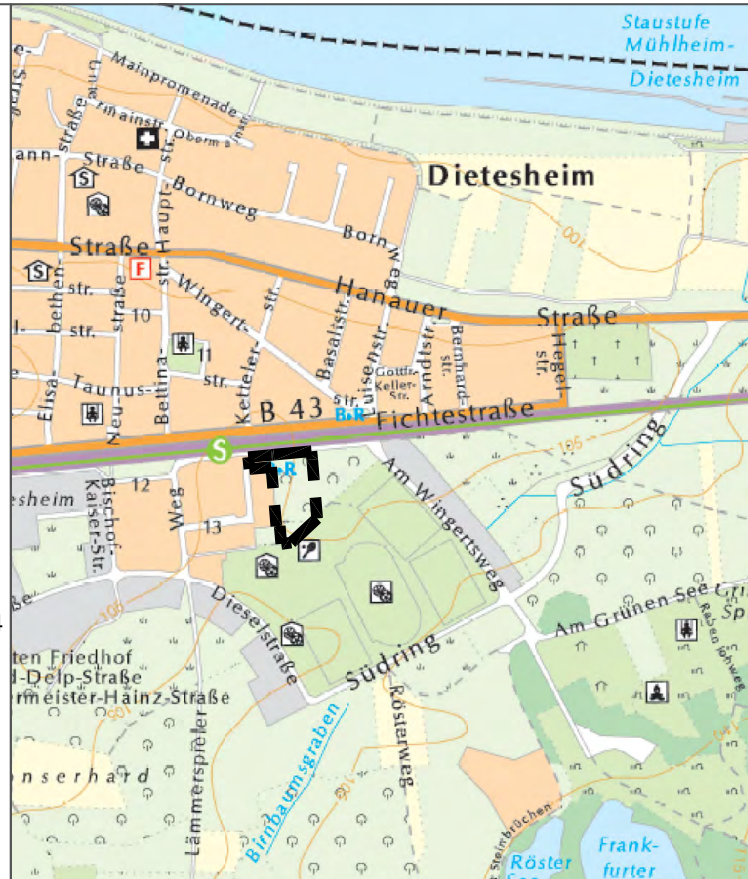
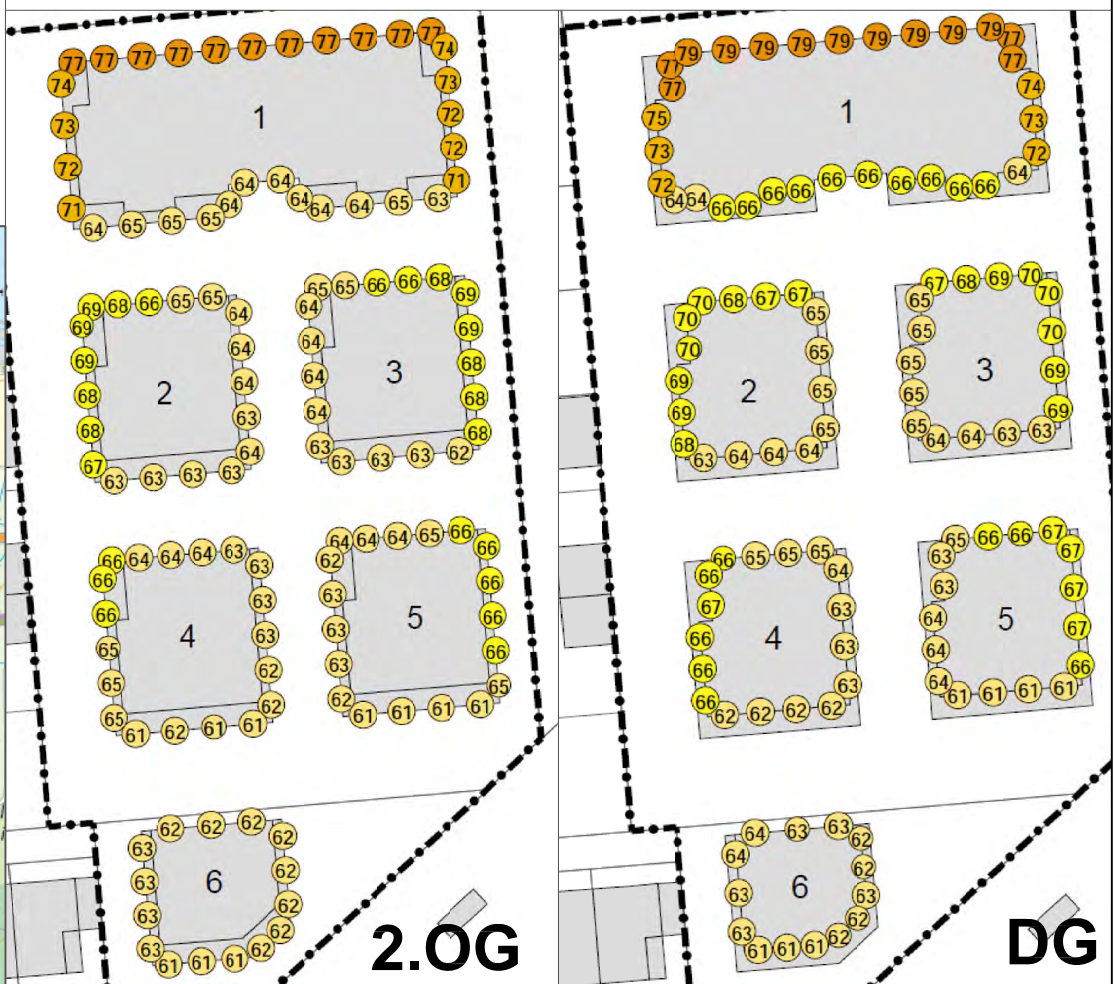
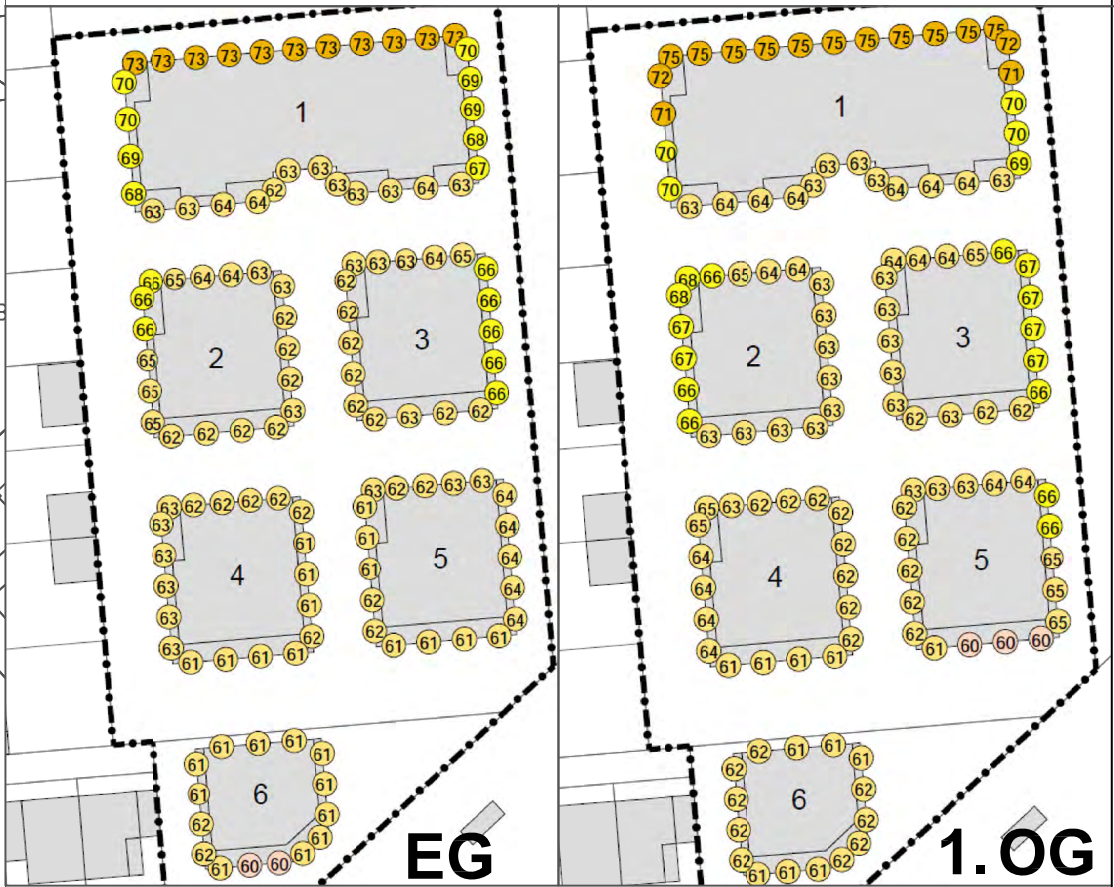


- LEGENDE**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
  - TGA Baugrenze Tiefgarage (§ 23 (3) BauNVO)
- Begrenzungslinien**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen: Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärm) § 9 (1) Nr. 24
  - Umgrenzung der Flächen: Erholungsfläche § 9 (1) 4 BauGB
- Anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- Säulen-Hainbuche Carpinus betulus "Frans Fontaine"
  - Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm
- Sonstige Linien und Symbole**
- 9/8 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer



MASSGEBLICHE AUSSENLAERMPEGEL db(A)



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**  
Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1(6) BauNVO.

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**  
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.  
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Firsthöhe von 13 Metern, gemessen von der Oberkante des Gehweges (105,40 m üNN) festgesetzt.  
Die Geschossigkeit ist in den jeweiligen Baufenstern angegeben. Es sind drei Vollgeschosse für die fünf nördlichen Baufenster bzw. zwei Vollgeschosse für das südlichste Baufenster festgesetzt.

**Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO**  
Balkone dürfen die nördlichen, südlichen und östlichen Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten bis zu 2 Metern Tiefe und einer Breite bis 40% der Außenwandlänge.

**Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO**  
Notwendige Stellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.  
Die Zahl der Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf maximal fünf Stellplätze begrenzt.

**Telekommunikationsleitungen § 9 (1) 13 BauGB**  
Kommunikationsleitungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind unterirdisch zu verlegen.

**Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**  
Es wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist.  
Auf den Wohnbaugrundstücken sind min. 90% des anfallenden Niederschlagswassers in geeigneter Form ortsnah zu versickern. Das Versickern aller anfallenden Niederschlagswassermengen ist anzustreben.  
Es sind 5 künstliche Nisthilfen für europäische Vogelarten sowie 5 Fledermauskästen anzubringen.

**Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB**  
Im gekennzeichneten Bereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Verkehrslärm, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.  
Die maßgeblichen Außenlärmpegel (60 - 79 dB(A)) gemäß der Schalltechnischen Untersuchung mit Datum vom 18.02.2019 sind hier geschossweise dargestellt.  
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.  
Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmklüfter oder gleichwertig) erforderlich.

**Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 BauGB**  
Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist: ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit Säulen-Hainbuchen, Carpinus betulus "Frans Fontaine" Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, zu bepflanzen und zu erhalten.

**Extensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO**  
Dachflächen sind dauerhaft extensiv flächendeckend zu begrünen. Eine Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 8 cm ist vorzusehen.

**Intensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO**  
Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 80cm (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen. Wege zur Erschließung und Rettungswege sind zulässig.

HINWEISE

**Hinweis Bodendenkmäler**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können und diese 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 belehren.

**Hinweis auf mögliche Vernässungsgefahr**  
Kellergeschosse können je nach Einbindetiefe der Gebäudeteile und Höhenlage des Grundstücks durch zeitweise auftretende hohe Grundwasserstände gefährdet sein. Es wird empfohlen, für Neubauten mit Kellergeschoss, durch ein Bodengutachten die nötigen konstruktiven Vorkehrungen gegen Vernässung feststellen zu lassen.

**Hinweis Bodenveränderungen**  
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 Bodenveränderung 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.

**Hinweis Erschütterungsschutz**  
Mögliche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz bei Umsetzung der Planung sind zu ermitteln und zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 18.09.2019 übereinstimmen.  
Dietzenbach, den 18.09.2019.

Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 16.11.2017  
Mühlheim am Main, den 19.09.2019

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 4.12.2017 in der Zeit vom 11.12.2017 bis 19.01.2018.  
Mühlheim am Main, den 19.09.2019

Offengelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 1.07.2019 in der Zeit vom 8.07.2019 bis 8.8.2019  
Mühlheim am Main, den 19.09.2019

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2019  
Mühlheim am Main, den 19.09.2019

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Mühlheim am Main, den 19.09.2019

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 25.09.2019 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am 25.09.2019 rechtsverbindlich.  
Mühlheim am Main, den 25.09.2019

STADT MÜHLHEIM AM MAIN  
Fachbereich VII - Sachgebiet Stadtplanung

Bebauungsplan 83

ehemaliges Gärtnerieigelande  
Am Wingertsweg

Gemarkung Dietesheim - Flur 1  
13.08.2019

