



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) gemäß § 4 BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig. Im festgesetzten Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Maße der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 Folgende maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ) sind zulässig:
 WA1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
 WA2: GRZ = 0,4, GFZ = 1,1
 MI: GRZ = 0,5, GFZ = 1,2

Bei Gebäuden mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße ist eine Traufhöhe, gemessen von der Gebäudemitte des angrenzenden Gehweges, von maximal 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des angrenzenden Gehweges bis zur Unterkante der Dachrinne. Die zulässigen Höhen orientieren sich an die vorhandene angrenzende Bebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauGB
 Die Baugrenzen können durch Balkone bis zu 70% der Außenwandlänge mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden - mit Ausnahme der mit „(x)“ gekennzeichneten Baugrenzen sowie der zur Bischof-Ketteler Straße orientierten Baugrenze. Die zur Bischof-Ketteler Straße orientierte Baugrenze kann bis zu 70% der Außenwandlänge durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 0,5 m überschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO
 Tiefgaragen sind auf 80% der Flächen des Geltungsbereiches zulässig. Oberirdische Stellplätze und Carports (bis zu 4-seitig umbaut) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die von der Fritz-Erler-Straße zu erscheidenden Stellplätze, Carports und Müllsammelanlagen können bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (N) an der Grundstücksgrenze sind maximale Höhen von 3,0 m zulässig.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind 30 % der Grundstücksfläche - abzüglich der festgesetzten Flächen mit Geh- und Fahrradrecht für die Allgemeinheit - als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die zu begründete Tiefgarage mit einer Vegetationstragschicht von durchschnittlich 80 cm ist dabei anzurechnen. Im Plangebiet sind an geeigneten Standorten 5 Nisthilfen für europäische Vogelarten sowie 5 Nisthilfen für Fledermäuse vorzusehen. Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB
 An den gekennzeichneten Bereichen sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz 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. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan L21 in Lämmerspiel, Schutz einer möglichen Wohnbebauung gegen den Außenlärm, Prof. Dr. Peter Gordan, 28.09.2020“, sind auf Seite 8 die maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt angegeben:

IP3	Wohnen La(dB(A))	Schlafen/Kind La(dB(A))
Straßenfront	68	70
Seitenfront	65	67

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Verbindung mit erforderlichen Lüftungsmaßnahmen 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.

Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 a BauGB
 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. (Pflanzliste A - C). Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Anpflanzung von Hecken“ sind geschnittene und freiwachsende standortgerechte Hecken gem. Pflanzliste in einer Mindesthöhe von 80 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Pflanzliste D - E).

Pflanzliste (Vorschlag - nicht abschließend)
 Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten sind als nicht abschließende Empfehlungsliste zu betrachten

A - Großkronige Bäume (erster Ordnung)
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Tilia cordata - Winter-Linde

B Mittelkronige Bäume (zweiter Ordnung)
 Acer campestre in Sorten - Feldahorn
 Fagus sylvatica „D awyck“ - Säulen-Blutbuche
 Malus domestica Obstbäume* - (siehe Pkt. C)
 Quercus robur, Fastigiata Koster' - Säulen-Eiche
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

C Kleinkronige Bäume (dritter Ordnung)
 Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
 Acer monspessulanum - Burgen-Ahorn
 Amelanchier 'Ballerina' - Felsenbirne
 Cornus spec. - Hartriegel
 Morus alba - Weiße Maulbeere
 Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Mehlbeere

D - geschnittenen Hecken
 Acer campestre - Feld -Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Crataegus spec. - Weißdorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Ligustrum spec. - Liguster
 Taxus baccata - Eibe

E - freiwachsenden Hecken
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Rosa spec. (in Sorten) - Rosen
 Ribes spec. - Johannisbeere
 Sambuca nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum spec. - Schneeball

Erhalt von Bäumen und Hecken § 9 (1) 25b BauGB
 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Hecken (Hainbuche, Höhe ca. 2,0 m) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflegeschnitte sind zulässig. Die Gehölze sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Dachformen § 91 (1) 1 HBO
 Bei Gebäuden mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße sind nur Sattel-, Walm-, und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches ist von 45 bis 75° zulässig. Tiefgaragenzufahrten können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Extensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer der Hauptgebäude und Carports, mit Ausnahme der erforderlichen technischen Aufbauten sowie der Kiesrandstreifen dauerhaft extensiv, flächen- deckend zu begrünen. Eine Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 8 cm ist vorzusehen. Diese Festsetzung ist nicht für Gebäude mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße gültig.

Intensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO
 Tiefgaragen sind außerhalb der versiegelten und bebauten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen mit einer Vegetationstragschicht von durchschnittlich 80 cm (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen.

HINWEISE

Bodendenkmäler
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Hessen Archäologie 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.

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 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

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.

Zeitliche Begrenzung von Rückbau- und Rodungsarbeiten
 Rückbauarbeiten dürfen nur von November bis März außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. Für Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Bei Rückbau- und Rodungsarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume bedarf es einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine ökologische Bauleitung. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG behührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 25.02.2021 übereinstimmen. Dietzenbach, den 25.02.2021

Wolfgang Sauter
 -Technischer Angestellter-

Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 25.06.2020. Mühlheim am Main, den 01.03.2021

Daniel Tybassek
 -Bürgermeister-

Dr. Alexander Krey
 -Erster Stadtrat-

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.06.2020 in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020. Mühlheim am Main, den 01.03.2021

Daniel Tybassek
 -Bürgermeister-

Dr. Alexander Krey
 -Erster Stadtrat-

Offengelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.12.2020 in der Zeit vom 14.12.2020 bis 18.01.2021. Mühlheim am Main, den 01.03.2021

Daniel Tybassek
 -Bürgermeister-

Dr. Alexander Krey
 -Erster Stadtrat-

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde der betroffenen Beteiligten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 21.01.2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Mühlheim am Main, den 01.03.2021

Daniel Tybassek
 -Bürgermeister-

Dr. Alexander Krey
 -Erster Stadtrat-

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021. Mühlheim am Main, den 01.03.2021

Daniel Tybassek
 -Bürgermeister-

Dr. Alexander Krey
 -Erster Stadtrat-

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Mühlheim am Main, den 01.03.2021

Daniel Tybassek
 -Bürgermeister-

Dr. Alexander Krey
 -Erster Stadtrat-

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 01.03.2021 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am 01.03.2021 rechtsverbindlich. Mühlheim am Main, den 01.03.2021

Daniel Tybassek
 -Bürgermeister-

Dr. Alexander Krey
 -Erster Stadtrat-

STADT MÜHLHEIM AM MAIN
 Fachbereich VII - Sachgebiet Stadtplanung

Bebauungsplan L 21
 Gemarkung Lämmerspiel - Flur 1

19.01.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)
- + 1 Staffelgeschoss

Baugrenze, Baulinie, Bauweise (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- TGA Baugrenze Tiefgarage (§ 23 (3) BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche Privat
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Privat, Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Tiefgarage Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen
- Zu erhaltende Hecke
- Zu pflanzende Hecke

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- Elektrizität Trafostation

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Mit Fahr-, Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carport und Müllsammelplatz (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Fläche für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Spielplatz
- Besondere Festsetzung gemäß textlicher Festsetzung zu überbaubarer Grundstücksfläche
- Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

FESTSETZUNGEN gem. § 91 (1) 4 HBO

Abweichend zu § 7 der geltenden Satzung der Stadt Mühlheim über Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) Stand vom 01.10.2019 gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans L 21 folgende Bestimmungen:

Die Anzahl der notwendig herzustellen Stellplätze für Kraftfahrzeuge beträgt bei Wohngebäuden

1,0 je Wohnung bis 2 Zimmer,
 1,5 je 3-Zimmer-Wohnung,
 2,0 je Wohnung ab 4 Zimmer.

Für barrierefrei erreichbare Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Maximalgröße von 60 m², die über die gesetzlich vorgegebene Anzahl gemäß § 54 (1) HBO (von derzeit 20 Prozent) bis maximal 50 Prozent des Wohnungsbestandes hinausgehen, reduzieren sich die Anforderungen an Stellplätze um den Faktor 0,20.

Bei baulichen Anlagen bis zu 5 Wohneinheiten ist zusätzlich 1 Besucherstellplatz und bei baulichen Anlagen mit mehr als 5 Wohneinheiten ist für alle weiteren 7 Wohneinheiten jeweils 1 weiterer zusätzlicher Besucherstellplatz zu errichten.

