

### 3. Änderung des Bebauungsplanes "Mümling-Grumbacher-Straße II"



#### Teil A: Planzeichnung



#### Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

- Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet)
Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6, III, TH = 6,8 m)
Bauweise, Stellung der baulichen Anlage
Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
Städterhaltung und Denkmalschutz
Sonstige Planzeichen

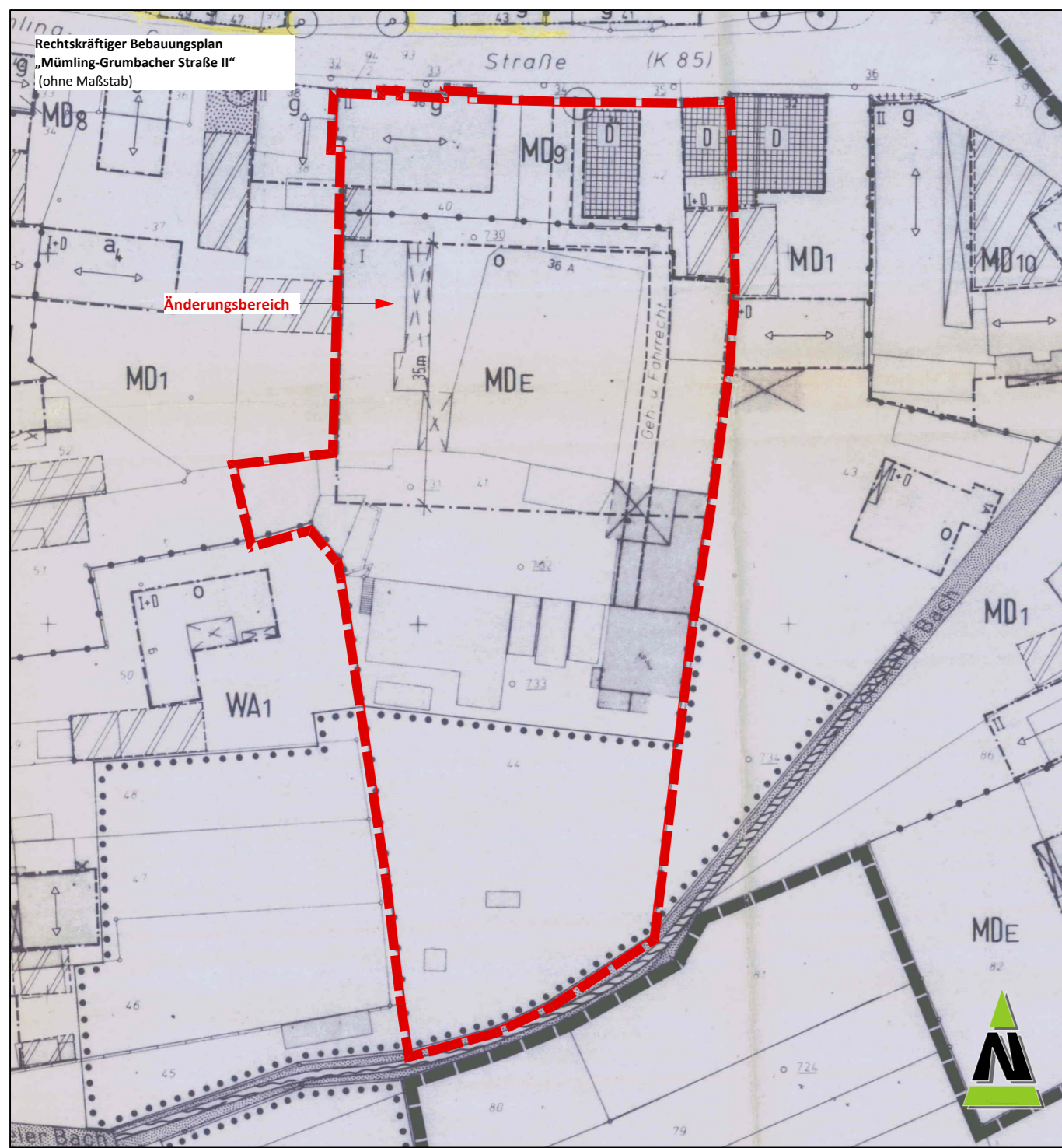
#### Gesetzliche Grundlagen

Bund: Raumordnungsgesetz (ROG), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Land: Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG), Hessisches Baurechtsgesetz (HBaurecht), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG), Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachBRG), Hessisches Waldgesetz (HWaldG), Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

#### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss, Satzungsbeschluss, Ausfertigung, Bekanntmachung, Beteiligungverfahren, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister, Der Bürgermeister

#### Auszug aus dem Bebauungsplan "Mümling-Grumbacher-Straße II"



#### 2. Maß der baulichen Nutzung

siehe Nutzungsschablone
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Höhe baulicher Anlagen
TH max. = 6,8 m
Die maximale Traufhöhe im Plangebiet wird ermittelt über den Abstand zwischen der Oberkante der Straßenseite der Mümling-Grumbacher Straße und der Schnittlinie zwischen der Außenwand des Gebäudes und der Unterkante der Dachfläche.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) und PV-Anlagen ist zulässig.

2.2 Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Dorfgebiet wird auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen im Dorfgebiet bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Dorfgebiet auf III Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise
Im Dorfgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung im Bereich der westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Gem. § 19 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Dorfgebietes Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen
P2 und P3: Entwicklung strukturierter Grünflächen

Pflanzliste Laubbäume, Pflanzliste Sträucher
Pflanzqualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Tankstellen ausgeschlossen.

Zulässige Arten von Nutzungen
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

2.1 Maß der baulichen Nutzung
2.2 Grundflächenzahl
2.3 Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksflächen
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

#### Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 91 HBO

Dachgestaltung
- Drempeel sind nur zulässig, wenn das 2. Geschoss ein Dachgeschoss ist. Die Drempeelhöhe darf max. 1,00 m betragen.

Sockel
- Alle Gebäude, sind mit einem Sockel von 0,4 m - 1,2 m Höhe zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen, Gebäudeanteile in denen sich Garagen befinden und sonstige Nebenanlagen.

Fenster
- Es sind nur kleinformate Schieppaneeen, sowie kleinformate Dachfenster (ca. 55x65 cm), Zwerchhäuser (max. 1/3 der Gebäudehöhe) zulässig.

Materialien
- Fassaden sind entweder zu verputzen, als Sichtfachwerk oder Natursteinmauerwerk zu belassen oder mit Holzschindeln bzw. Holzverschalungen zu versehen.

#### Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
Folgende Kulturdenkmäler sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht:

Gewässerrandstreifen nach § 23 HWG
Der Gewässerrandstreifen ist gem. § 23 HWG im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Der Gewässerrandstreifen ist von einer Bebauung freizuhalten.

#### Hinweise

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Verwendung von erneuerbaren Energien
Der Einbau von erneuerbaren Energien ist vorgeschrieben. Bei einer energetischen Zusatznutzung der Dachflächen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu errichten.

Immissionen aus dem Bahnbetrieb
Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m zu einer bestehenden Eisenbahnstrecke. Durch den Bahnbetrieb können Immissionen wie Geräusche, Erschütterungen, Staub, Funkenflug und ähnliche Einwirkungen auftreten.

Telekommunikationslinien
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH. Vor Baubeginn ist daher eine Leitungsauskunft bei der Telekom einzuholen.

Kampfmittel
Innerhalb des Plangebietes besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Starkregen
Das Plangebiet ist nach den Daten des HLNUG dem Starkregen-Index „erhöht“ zugeordnet. Bauherren und Planer werden darauf hingewiesen, bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und Freiflächen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und möglichen Überflutungen zu berücksichtigen.

Nachsorgender Bodenschutz
Bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen sind die allgemein anerkannten Regeln des Bodenschutzes einzuhalten. Eigentümer und Bauherren sind verpflichtet, mögliche Bodenbelastungen zu berücksichtigen und erforderliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Bau- und Abbruchmaßnahmen
Bei Bau- und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet hat die Bauherren die Regelungen zur Einstufung und Entsorgung der bei den Maßnahmen anfallenden Bauabfälle und Bodenmaterial des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen (Baumerkblatt)“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel in der aktuellen Fassung einzuhalten.

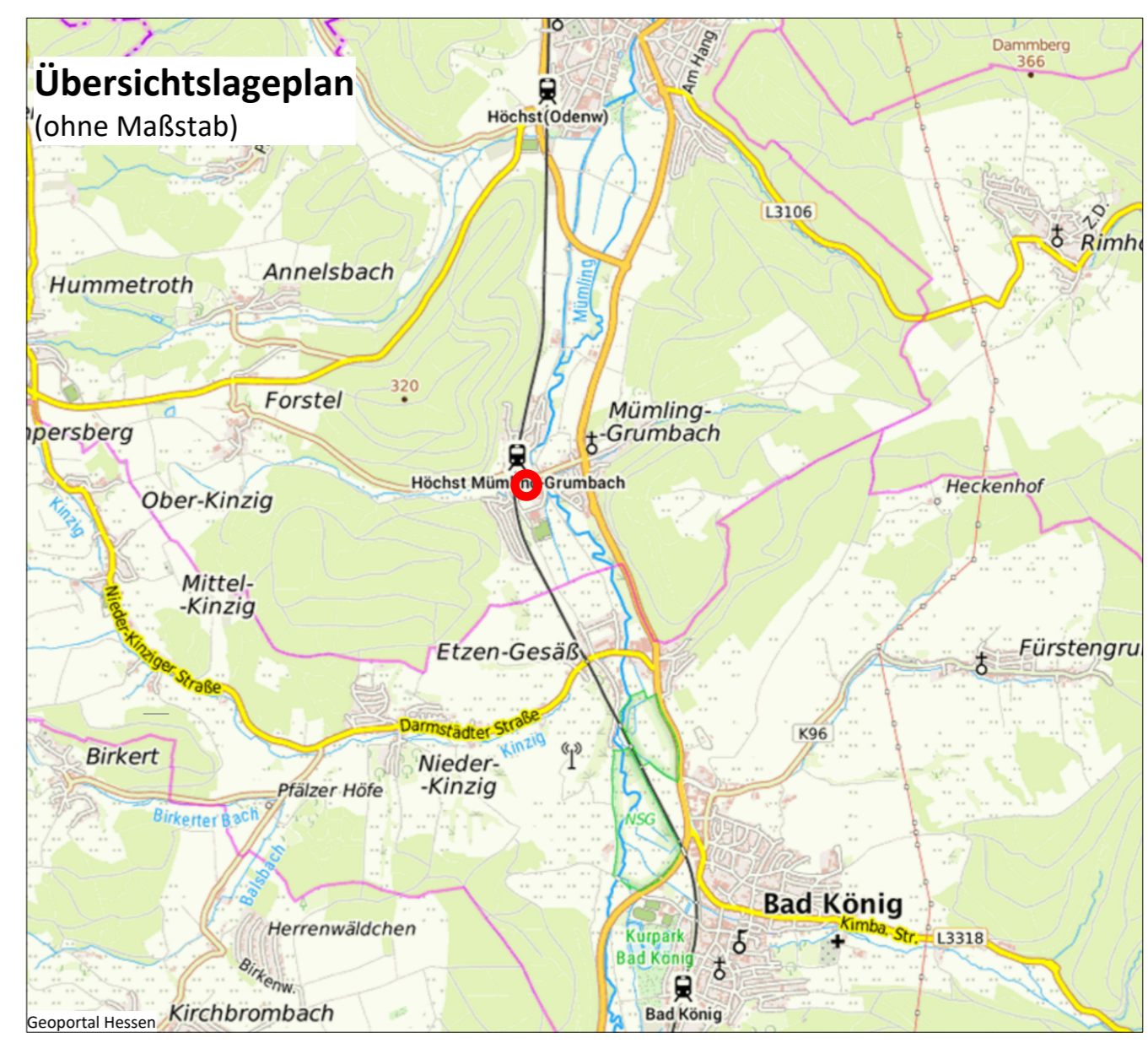


Table with project details: Maßstab 1:500, Projektbezeichnung HÖC-BP-MÜM-23-050, Planformat 775 x 837 mm, Verfassungsverband, Datum 23.10.2025, Bearbeiter M.Sc. S.Morreale

### 3. Änderung des Bebauungsplans "Mümling-Grumbacher-Straße II"