



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Plangeltungsbereich

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze

Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24 BauGB

LPB III Lärmpegelbereiche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Flurstücksnummer

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 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).

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

**2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Für die Hauptnutzung ist eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig.

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

**2.2.1 Zulässige Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

**2.2.2 Zulässige Firsthöhe** (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (hier: Hausener Weg) an der Grundstücksmitte und dem oberen Abschluss des Gebäudes.

Die zulässige Firsthöhe beträgt 16,0 m.

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

Zulässig ist die offene Bauweise.

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

**Begrünung der Grundstücksflächen**

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

**5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

Es werden folgende **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt:

**- Lärmpegelbereiche**

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist am geplanten Gebäude entsprechend den nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", November 1989, auszubilden:

Ostfassade (Richtung Lämmerspieler Str.)	IV
Nord- und Südfassade	III
Westfassade	II

**- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

In Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an der Ostfassade des geplanten Wohngebäudes besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen - für die Nord- und Südfassade werden sie empfohlen.

Tabelle 8 der DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten	
				Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übermachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		dB(A)	erf. R' w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen in Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**B 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 entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

**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.

**Grundwasserhaltung**

Um die Verlagerung von Grundwasserschäden zu vermeiden, ist das 'Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz' vor Einrichtung der Wasserhaltung der Baugrube zu beteiligen.

**C 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.

**VERFAHRENSÜBERSICHT**

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 06.08.2014 übereinstimmen.  
 Offenbach am Main, den 06.08.2014

*i.A. Sattler 05.08.14*



Wolfgang Sattler - Technischer Angestellter -

Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Bau durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 12.12.2013.  
 Mühlheim am Main, den 21.08.2014

*Daniel Tybussek*  
 Daniel Tybussek - Bürgermeister -



*Gudrun Monat*  
 Gudrun Monat - Erste Stadträtin -

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2013 in der Zeit vom 06.01.2014 bis 07.02.2014.  
 Mühlheim am Main, den 21.08.2014

*Daniel Tybussek*  
 Daniel Tybussek - Bürgermeister -



*Gudrun Monat*  
 Gudrun Monat - Erste Stadträtin -

Offengelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.04.2014 in der Zeit vom 30.04.2014 bis 30.05.2014.  
 Mühlheim am Main, den 21.08.2014

*Daniel Tybussek*  
 Daniel Tybussek - Bürgermeister -



*Gudrun Monat*  
 Gudrun Monat - Erste Stadträtin -

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.07.2014.  
 Mühlheim am Main, den 21.08.2014

*Daniel Tybussek*  
 Daniel Tybussek - Bürgermeister -



*Gudrun Monat*  
 Gudrun Monat - Erste Stadträtin -

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Mühlheim am Main, den 21.08.2014

*Daniel Tybussek*  
 Daniel Tybussek - Bürgermeister -



*Gudrun Monat*  
 Gudrun Monat - Erste Stadträtin -

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 30.08.2014 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am 30.08.2014 rechtswirksam.  
 Mühlheim am Main, den 30.08.2014

*Daniel Tybussek*  
 Daniel Tybussek - Bürgermeister -



*Gudrun Monat*  
 Gudrun Monat - Erste Stadträtin -

Stadt Mühlheim am Main

**1. Änderung des Bebauungsplanes 18 "Westlich der Lämmerspieler Straße"**

Maßstab: 1:500

Stand: 17. Juli 2014

Stadtplanung - Dipl. Ing. Veronika Maier

Lindenberglweg 2c, 64367 Mühlthal