

1. Änderung des Bebauungsplans „Carlebachmühle“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Juli 2025

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Die zeichnerischen Festsetzungen und die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Carlebachmühle“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gilt folgende Nutzungsschablone:

Nutzungsschablone								
Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)			Dachform Dachneigung	Max. Höhe baulicher Anlagen	TWH (Traufwand- höhe)
			Zahl der Vollge- schosse	GRZ	GFZ			
B2	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		II	0,4	0,8	Sattel-, Walm- dach 25° - 41° a.T	11,00 m	7,50 m

2. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 „Teilbereiche B1, B2 und B3 gilt nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

3. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

3.1 Teilbereich B2: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Carlebachmühle“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
5. **Die Festsetzungen zu § 51 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser des Bebauungsplanes „Carlebachmühle“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**