

- Zeitenerklärung**
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB, §§ 2 und 3 BauMVO)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauMVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB, §§ 2 und 3 BauMVO)
- 2.1 Geschäftflächenzahl (GFZ)**
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**
GRZ mit Dezimalzahl
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse**
als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB, §§ 2 und 3 BauMVO)
- 3.1 Baugrenze**
- 3.2 Offene Bauweise**
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauZB)
- 4.1 Straßenverkehrsflächen**
- 5. Sonstige Planzeichen**
- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauZB)
- 5.2 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauZB)
- 5.3 Mögliche Grundstücksgrenze**

- A. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahalt (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

- B. Planungsrechtliche Festsetzungen**
(gem. § 9 (1-3) BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauMVO)
- Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spesewirtschaften sowie nicht ständige Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sowie die ausnahmsweise zulässigen nicht ständigen Gewerbebetriebe
 - Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzarten:
 - Betriebe des Betriebsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB)**
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. zwei (s. Planenschnitt II)
- Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Stoffgeschosse über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig
- Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,4 (s. Planenschnitt II)
- Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 0,6 (s. Planenschnitt II)
- 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)**
- Gem. § 19 (4) BauMVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §. 14, BauMVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn das Maß der Überschreitung durch eine zusätzliche Dachbegrenzung (extensive Dachbegrenzung) in gleichem Maß, ausgleichsen wird

- 5.5 Baufeldfreimachung**
- Für Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Baufurche von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäuglerarten gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen
- 5.6 Lichtquellen**
- Für Garten-, Straßen- und Wegebeleuchtungen sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.
- 5.7 Artenauswahlliste**
- Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich mit zertifizierten Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchzuführen.
- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| Bäume, Pflanzgröße STU 16/18 | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Quercus robur |
| Sileneiche | Quercus robur 'Fastigiata' |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Säulenhainbuche | Carpinus betulus 'Fastigiata' |
| Feldorn | Acer campestre |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spirazoborn | Acer platanoides |
| Winterrinde | Tilia cordata |
| Sandbirke | Betula pendula |
- 5.8 Straucher, Pflanzgröße 80/100**
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hasel | Corylus avellana |
| Hornveil | Cornus sanguinea |
| Heckenrosche | Lonicera xylosteum |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Pfeifenblume | Euonymus europ |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
- Heimische Obstsorten, Hochstamm

- D. Kennzeichnungen und Hinweise**
- 1. Sicherung von Bodendenkmälern**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-archäologie, oder der Stadt Münzenberg, unter Hinweis auf § 21 HDschG, unverzüglich anzuzeigen
- 2. Schutz bestehender und geplanter Leitungen**
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen
- 3. Arten- und Biotopschutz**
- Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
- Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
- 31 wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- 32 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 33 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- 34 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- 35 Die jeweilige Bauherrschafft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung, eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird verwiesen.

- 4. Kampfmittel**
- Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.
- 5. Bodenschutz / Grundwasserschutz**
- Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaustuhmaßnahmen (z. B. Kellerausschüttung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub, sind die jeweils geltenden Vorschriften und Verordnungen zur Verwertung und Entsorgung des Schutzgutes Boden zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Helminthschutzzone II des Oberhess. Helminthenschutzbereich (ID 440-088), sowie in der quantitativen Helminthschutzzone D des Helminthschutzgebietes „Bad Nauheim (ID:440-084). Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. (Untere Naheim (ID:440-084). Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. (Untere

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gegenstand des Bebauungsplans

1. Beschaffenheit und Gestattung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Es gilt die jeweilig geltende Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg

2. Verwertung des Niederschlagswassers

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen angrenzenden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer Brauchwasserzisterne zurückzuhalten und wieder zu verwenden (z. B. Gartenbewässerung).

3. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Es sind ausschließlich Sattel-, Wal-, Pul-, und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung bei Sattel- und Walmächern wird mit 20°-40° als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Bei Pultächern wird eine Dachneigung von 10°-20° als Mindest- und Höchstmaß angesetzt. Die Dachformen und Dachneigungen gelten ebenso für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtonen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden ausgeschlossen.

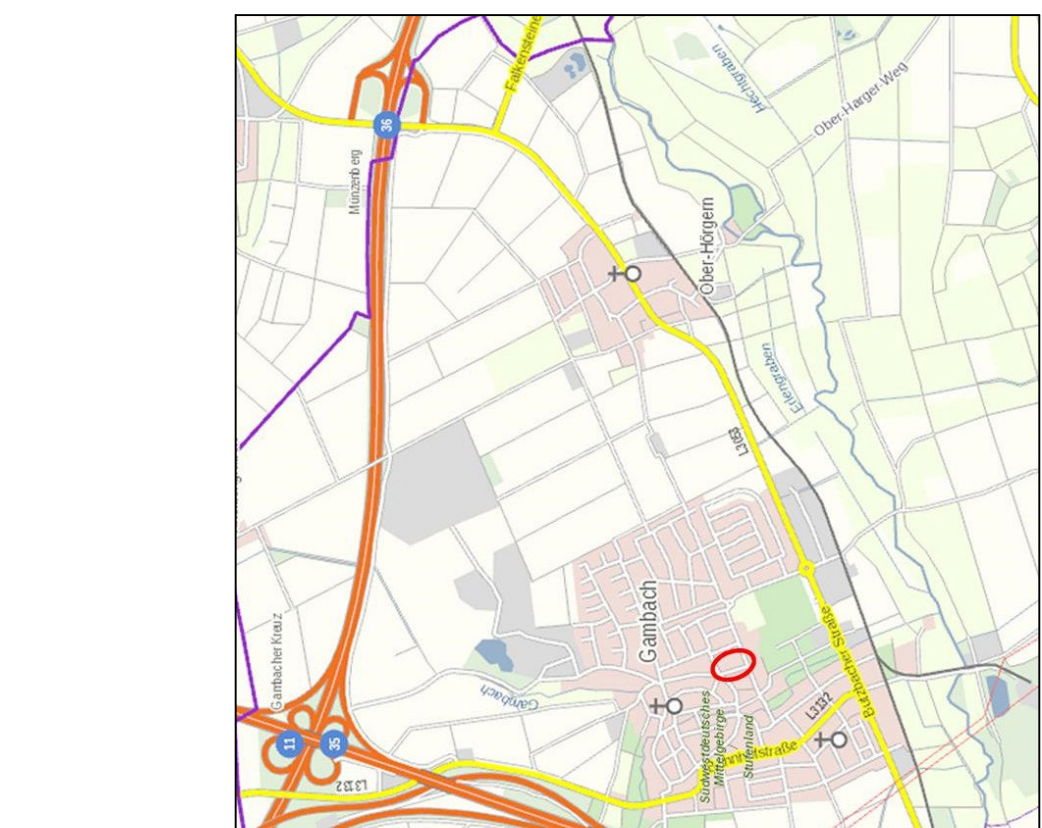
D. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-archäologie, oder der Stadt Münzenberg, unter Hinweis auf § 21 HDschG, unverzüglich anzuzeigen

2. Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	7/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	40.	Vermessungspunkt

Planunterlagen	
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.	
Verfahrensvermerke:	
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.11.2020 gefasst.	Bürgermeistern
Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2021.	Bürgermeistern
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 08.06.2021.	Bürgermeistern
Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2021.	Bürgermeistern
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am gefasst.	Bürgermeistern
Ausfertigungsvermerk: 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 worden sind.	Bürgermeistern
Münzenberg, den	Bürgermeistern
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am	Bürgermeistern
.....	Bürgermeistern
Baubleitplanung der Stadt Münzenberg HAUPTSTRAßE 22 STADT MÜNZENBERG 35536 MÜNZENBERG	
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "NÖRDLICH DER NEUEN SCHULE" IM STADTEIL GAMBACH	
OBJEKT NR. 20/445	Entwurf
MASS-STAB 1:1.000	
BEARBEITUNGSFABD: August 2020, Januar 2021, April 2021	
BEARBEITET: VOLLHARDT CAD	SM
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung Am VOGELIEB 51 - 35463 MARIENBURG - TEL. 06427304089-0 - FAX 06427304089-40 - vullhardt@vullhardt-plan.de	