



Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach

7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“

Begründung

Fassung:

Satzungsbeschluss

Verfahrensübersicht: 01.07.2022

Aufstellungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ im Stadtteil Gambach

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

=> Rechtskraft

Bearbeitung:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND PLANZIEL	3
1.1	Verfahrensstand	5
1.2	Rechtliche Grundlagen	5
1.3	Räumliche Lage des Geltungsbereichs	6
1.4	Planungsrechtliche Situation	6
2	BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „SANIERUNGSGEBIET TEILPLAN A“ SOWIE DER PLANUNGSRELEVANTEN BELANGE	9
2.1	Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen	9
2.2	Gebäudegestalt, Grundstücke und Nebenanlagen	10
2.3	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)	11
3	SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN	12
3.1	Denkmalschutz / Bodendenkmäler (§§ 20, 21 DSchG)	12
3.2	Hinweise zum Bodenschutz	12
3.3	Heilquellenschutzgebiet	12
3.4	Kampfmittel	12
3.5	Arten- und Biotopschutz	12
3.6	Aufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)	13
4	KLIMASCHUTZ	13
4.1	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	13
4.2	Altablagerungen und Altlasten	13
4.3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
4.4	Bodenversiegelung	14
5	BODENORDNUNG	14

1 Veranlassung und Planziel

Der Gemeinderat der Stadt Münzenberg hat in seiner Sitzung am 01.07.2022 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach beschlossen. Die Änderungen umfassen die Flur 1 der Gemarkung Gambach mit den Grundstücken der Flurnummern 436/1 für Änderungsbereich 1 (Gartenstraße 6), 652/3, 654/2 sowie 904/3 für den Änderungsbereich 2 (Gartenstraße 5) sowie 115/5 für den Änderungsbereich 3 (Bachstraße 6).

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadtteil Gambach entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Bauformen bzw. der angestrebten verbesserten Innenentwicklung des Ortes und sollen daher im Zuge der Dorferneuerung¹ angepasst bzw. entsprechend ergänzt werden. Hieraus sollen sich im historischen Stadtkern bessere Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Im Rahmen des integrierten Dorfentwicklungskonzept (IKEK) der Stadt Münzenberg sollen die einzelnen Stadtteile u.a. auch Gambach als attraktiver Lebensraum im ländlichen Raum erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Um die Einwohner Gambachs vor Ort halten zu können und, um den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen als auch klimapolitischen Transformationsprozessen zu begegnen, sollen Entwicklungspotentiale so genutzt werden, dass bestehende Strukturen erhalten bleiben. Das Ziel einer integrierten und nachhaltigen Strategie zur kommunalen Entwicklung kann auch dadurch erreicht werden, dass bestehende Flächenpotentiale genutzt werden.

Im konkreten Fall des Bebauungsplans Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach wird das Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Bereich der Umwandlung von bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude (Änderungsbereich 1 und Änderungsbereich 2) angewendet. Zum einen wird der Stadtkern Gambachs erhalten und für seine Bewohner nachhaltig nutzbar sein, zum anderen wird ein Beitrag zum flächensparenden Umgang für Ausweisungen für Wohngebäude begründet.

Im Falle des Grundstückes Gartenstraße 6 (Änderungsbereich 1) soll die rückwärtige Scheune zu Wohnzwecken umgenutzt und als Wohngebäude ausgebaut werden. Der Änderungsbereich 1 liegt im Mischgebiet des ursprünglichen Bebauungsplans von 1973 im historischen Kern des Ortsteils Gambach. Die Grundstücke in diesem Bereich dienten in der Vergangenheit nicht nur Wohnzwecken, sondern weisen dörfliche Strukturen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheunen, Speicher, Stallungen) auf. Da die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich von Gambach bereits aufgegeben wurde und Flächenressourcen innerorts genutzt werden sollen, wurde seitens der Stadt Münzenberg beschlossen eine Anpassung hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl einzuleiten, um neue Wohnnutzungen planungsrechtlich abzusichern.

Im Falle des Grundstückes Gartenstraße 5 (Änderungsbereich 2) sollen im rückwärtigen Bereich Lagerflächen für Wohnzwecke umgenutzt werden. Auch dieser Bereich liegt im ausgewiesenen Mischgebiet und wurde wirtschaftlich aufgegeben. Da die Gebäude bestehen bleiben und ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden sollen, ergeben sich Änderungen bezüglich der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl.

Durch die Lage im reinen Wohngebiet soll für den Änderungsbereich 3 Raum für ein der Versorgung dienendes Gebäude geschaffen werden. Seitens der Stadt sind Einrichtungen der medizinischen Versorgung angedacht, wie beispielsweise eine Apotheke oder physiotherapeutische Praxis. Die bisher ausgewiesene Bauzone soll maximal erweitert und die Baugrenzen bis zu 3 m an die Nachbarparzelle verschoben werden. Somit kann das Grundstück künftig besser genutzt werden.

Wie sich bereits aus den vorangegangenen Bebauungsplanänderungen im „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadtteil Gambach zeigt, entsprechen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1973 nicht immer den aktuellen Nutzungszwecken bzw. Bauformen bzw. der angestrebten verbesserten Innenentwicklung.

¹ Stadt Münzenberg, Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

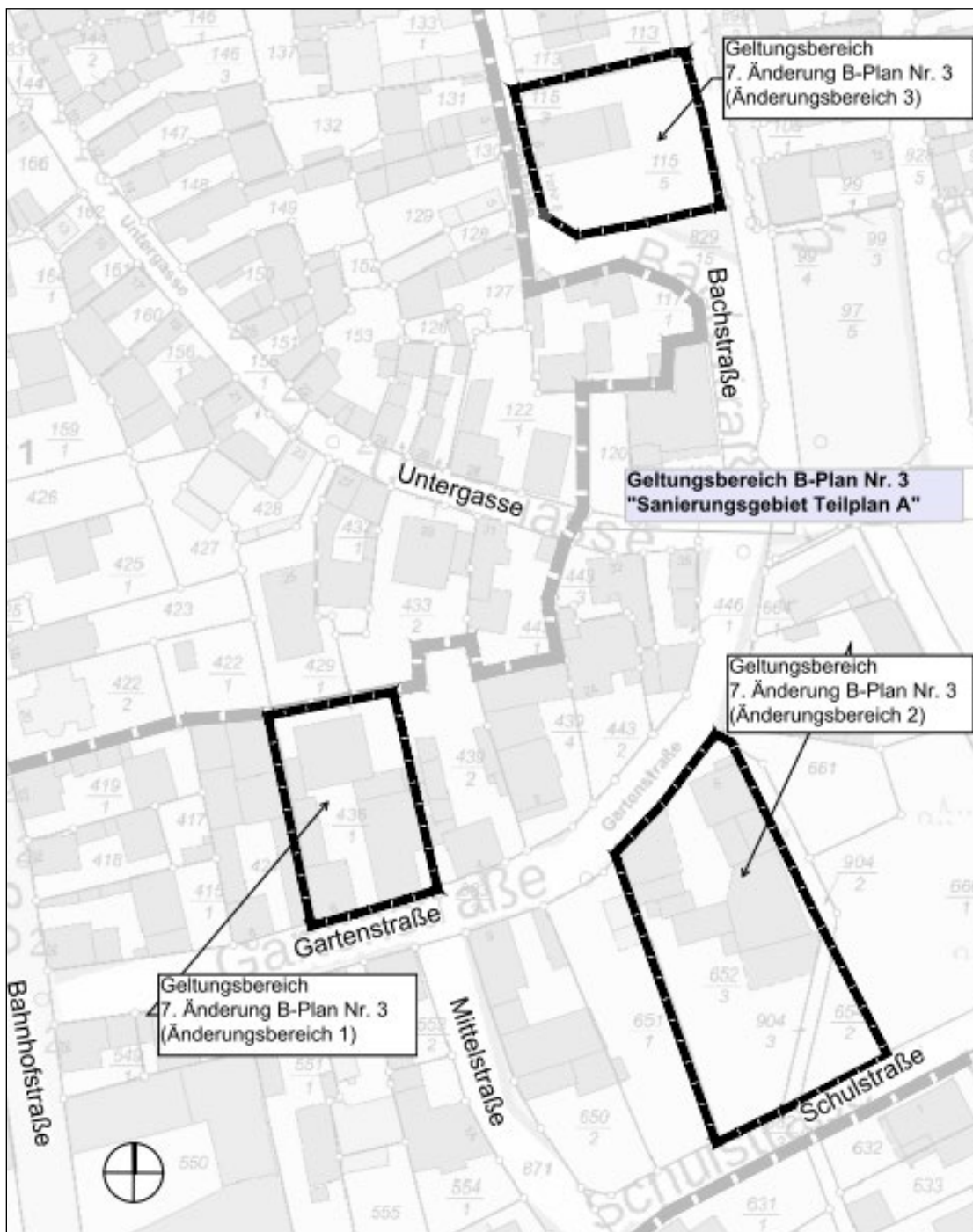


Abbildung 1: Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr.: 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ mit den Änderungsbereichen 1 bis 3, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist in Abbildung 1 dargestellt. Die der Versorgung dienende Erschließung (Strom, Wasser, Gas, Fernleitungen) der Änderungsbereiche ist bereits in vollem Umfang gegeben, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen vorzusehen sind.

Ziel der Planung ist es, die bestehende zulässigerweise errichtete Bebauung der Änderungsbereiche 1 und 2 so anzupassen, dass die für Gewerbe errichteten Gebäude für Wohnzwecke umgenutzt werden können.

Für den Änderungsbereich 3 ist eine Erweiterung der Baugrenzen geplant um im Rahmen des § 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen ansiedeln zu können.

1.1 Verfahrensstand

Die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ dient insbesondere der Innenentwicklung des Stadtteils Gambach und wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Die Änderungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ umfassen eine Gesamtfläche von ca. 3.480 m². Die bestehenden Gebäude (Wohn- und Nebengebäude) in den Änderungsbereichen 1 und 2 sollen weitestgehend erhalten und für Wohnzwecke umgenutzt werden. Planerisch ist dafür die Erhöhung der Grundflächenzahl (GFZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) vorgesehen.

Gestalterisch wurden Festsetzungen getroffen, dass bei einem möglichen Umbau von Gebäuden das dörflich geprägte Bild der Wohngebäude sowie die im Stadtkern vorhandenen Bebauung weitestgehend erhalten bleibt.

Im Änderungsbereich 3 ist eine Verschiebung der Baugrenzen vorgesehen, um Raum für neue Gebäude zu schaffen.

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB handelt es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im Folgenden aufgeführte Punkte werden hinsichtlich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ nicht begründet:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Pflichten zur Vermeidung von oder Begrenzung der Auswirkungen gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Planung beachtet.

Weiterhin gelten:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß §13a Abs.2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Daher wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von einer zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Abs. 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. i. S. 1362, ber. S. 1436)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)

1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Gambach liegt naturräumlich im Butzbacher Becken am nördlichsten Punkt der Wetterau innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Rhein-Main-Tieflands. Unterhalb der Ortslage von Gambach verläuft ein als „Auenverbund Wetterau“ ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet entlang des Flusses „Wetter“. Räumlich ist die Umgebung Gambachs geprägt durch den Abbau von Sanden sowie die in Nord-Süd-Richtung (BAB 5) und in Ost-West-Richtung (BAB 45) verlaufenden Bundesautobahnen. Historisch ist Gambach als fränkische Siedlung um 800 n. C. entstanden. Die Westgrenze der Gemarkung Gambach entspricht dem Verlauf des römischen Limes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, in welchem die Änderungsbereiche liegen (vgl. Abbildung 1) umfasst bauliche Strukturen verschiedener Epochen und liegt im historischen Kern von Gambach.

Der Änderungsbereich 1 grenzt im Süden an die Gartenstraße; östlich und westlich ist der Bereich komplett bis zur Grenze dicht mit Bebauung bestanden (Wohn- und Nebengebäude). Lediglich im nördlichen Bereich ist eine kleine Freifläche in Form von privaten Gärten auf den Nachbargrundstücken vorhanden.

Der Änderungsbereich 2 grenzt im Norden an die Gartenstraße und im Süden an die Schulstraße. Im westlichen Teil grenzt der Garten des Nachbargrundstücks an den Geltungsbereich. Östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze ist ein schmaler mit Bäumen bestandener Grünstreifen vorhanden, der an einen Gehweg anschließt.

Der Änderungsbereich 3 ist von der Bachstraße aus erschlossen und im Nordwestlichen Teil bereits mit einem Wohngebäude bestanden. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt ein Gewässer 3. Ordnung („Gambach“; ID 248452) in Nord-Süd-Richtung. Im Süden verläuft ebenfalls die Bachstraße entlang der Geltungsbereichsgrenze.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

1.4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan der Planungsregion Südhessen die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.²

Die Gemeinde Münzenberg gehört zur Planungsregion Südhessen und zählt laut regionalem Flächennutzungsplan zum ländlichen Raum innerhalb des Ballungsraums Frankfurt a. Main. Der

² Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt Regionalplan Südhessen 2010 – Text; Zugriff am 09.01.2023

Ortsteil Gambach liegt innerhalb eines Vorranggebietes für den Abbau von oberflächennahen Lagerstätten. Südlich an den Ort grenzt die sogenannte „Wetterau“, ein als Vogelschutzgebiet ausgewiesenes Gebiet an Gambach (vgl. Abbildung 2).

Laut Regionalplan sollen Möglichkeiten der Eigenentwicklung in Hinblick auf Siedlungs- und Gewerbestrukturen vorrangig in den Klein- und Unterzentren gesichert werden (G3.2.3-7). In Gambach beschränkt sich die Entwicklung in Hinblick auf die Erweiterung von Wohnbebauung auf das im rechtswirksamen Bebauungsplan „Brückfeld“ festgesetzte Wohngebiet.

Die Ausweisung der Änderungsbereiche 1 bis 3 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, OT Gambach, Stadt Münzenberg befolgt demnach die Grundsätze (G 3.4-3 bis 3.4-6) des Regionalen Flächennutzungsplans indem Innenentwicklungspotentiale genutzt und vorhandene (Wohn-)Strukturen ergänzt werden, sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird und die ausgewiesenen Flächen in Größe, Struktur und Ausstattung mit vorhandenen Strukturen in Einklang gebracht werden, so dass innerörtliche Baureserven mobilisiert werden können.

Die Änderungsbereiche sind bereits als Misch- bzw. Wohnfläche ausgewiesen und weichen somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht notwendig.

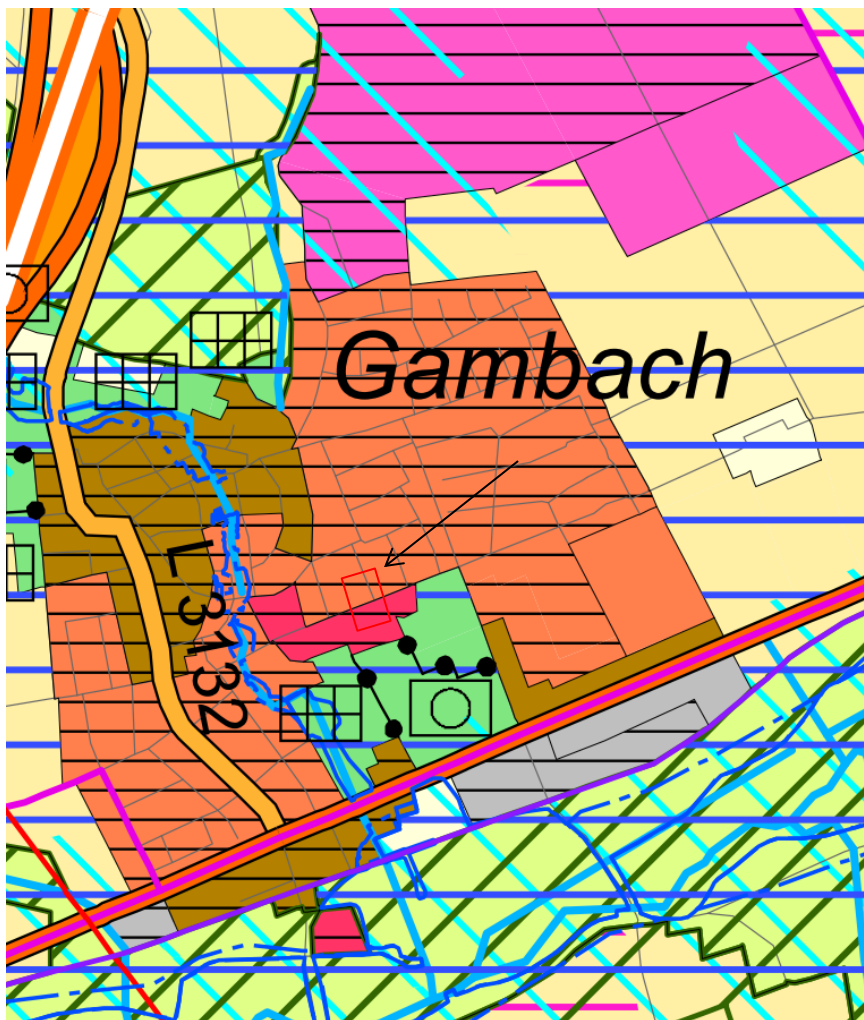


Abbildung 2: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan (Hauptkarte³);
hellblaue diagonale Schraffur = Vogelschutzgebiet,
braune Fläche = Bereich für Mischgebiete,
rote Fläche = Bereich für Wohnen (ohne Maßstab)

³ Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Hauptkarte, Blatt 2, Zugriff am 09.01.2023

1.4.2 Bebauungsplan

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ wurde am 14.07.1972 durch die Gemeindevertretung des Stadtteils Gambach als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde wurde der Bebauungsplan am 11.08.1973 rechtsverbindlich. Die bisherigen Änderungen umfassten jeweils einzelne Teilbereiche und berührten nicht die Grundzüge des Originalplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ weist hauptsächlich Gebiete für Wohnen und Gewerbebetriebe auf und enthält allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. In Pkt. 8.1 ist festgesetzt, dass vorhandene Bauten als in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan gelten, solange sich Art und Maß ihrer derzeitigen Nutzung nicht ändert und sie nicht in wesentlichen Teilen ihrer baulichen Substanz erneuert, umgebaut oder verändert werden.

1.4.3 Städtebauliche Situation

Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereichs 1 (Gartenstraße 6) befindet sich in Privateigentum. Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ soll der nördliche Bereich, der aktuell mit einer Scheune bestanden ist, für Wohnzwecke umgebaut werden. Da es sich entgegen des 1973 festgesetzten Umnutzungsverbot handelt, muss die neue Nutzung als Wohngebäude planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Fläche des Änderungsbereichs 2 (Gartenstraße 5) ist bereits mit Wohn- und Lagerbebauung bestanden. Die südlich gelegenen Lager sollen als Wohnraum umgenutzt bzw. ein neues Wohngebäude errichtet werden. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die bereits vorhandenen Gebäude planungsrechtlich abgesichert sowie neue Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die Fläche des Änderungsbereichs 3 soll künftig einer im Rahmen des § 3 BauGB möglichen Nutzung angepasst und so erweitert werden, dass Flächen innerhalb des Wohngebietes nutzbar gemacht werden. Dazu wird die Baugrenze von 3,0 m (gemäß HBO) so angepasst, dass innerörtliche Potentiale genutzt werden können.

Immissionsschutz

Von einer erhöhten Lärmbelastigung auf das Plangebiet seitens der in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung verlaufenden Autobahnen (BAB A5 und BAB A45) ist nicht auszugehen. Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des mit Wohnbebauung bestanden Ortskern. Lediglich im Zuge von Bauarbeiten ist temporär von erhöhten Lärm- und Staubbelastungen auszugehen.

Infrastrukturelle Situation

Die Änderungsbereiche des „Sanierungsgebiet Teilplan A“ sind bereits an die örtliche Stromversorgung, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten (vgl. Planblatt) und darf in ihrer Breite 5 m nicht überschreiten. Der Änderungsbereich 1 und Änderungsbereich 2 wird verkehrlich über die Gartenstraße und der Änderungsbereich 3 über die Bachstraße erschlossen.

Altlasten / Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaltlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

2 Beschreibung des geplanten Vorhabens der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ sowie der planungsrelevanten Belange

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ ist die planungsrechtliche Anpassung und Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu Baugrenzen, Gebäudehöhen und Nutzung der Grundstücke. Durch die Festsetzungen von Grund- und Geschossflächenzahl sowie Dach- und Fassadengestaltung soll das Ortsbild im historischen Stadtkern erhalten bleiben und gesichert werden.

2.1 Inhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern, um sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen. Ziel ist es also eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Diese Ziele sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung - insbesondere in der Stadtentwicklung – fördern und zugleich die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und weiterentwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs.6 Nr. 4, Nr. 5, Nr. 7f BauGB die im Folgendem erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ aufgenommen worden.

Die Änderungen beziehen sich:

- Ausweisung neuer Baugrenzen im Änderungsbereich 3 mit Schutzzone (Retentionsbereich) des Gewässers entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- Festsetzungen zu Dachgestalt und Gebäudehöhen; zugelassen sind ausschließlich Satteldächer und Firsthöhen von max. 10 m
- Festsetzungen für Dachaufbauten für Solarenergie

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der bereits bestehenden Planung nicht berührt. Die vorhandene Eigenart des Gebietes und der näheren Umgebung wird nicht wesentlich verändert.

Die im Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ Stadtteil Gambach enthaltenen und nicht berührten Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und gelten auch weiterhin für die ausgewiesenen Änderungsbereiche.

2.1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die Änderungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach:

Gebäude- und Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird für die Änderungsbereiche 1, 2 und 3 auf 7,50 m festgesetzt und ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Gehwegs bzw. der Straße und ist vor der Mittelachse des Gebäudes anzusetzen.

Die maximale Firsthöhe wird für die Änderungsbereiche 1, 2 und 3 auf 10,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante des Gehwegs bzw. der Straße und ist vor der Mittelachse des Gebäudes anzusetzen.

Grundflächenzahl (GFZ)

Die allgemein zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Änderungsbereich 1 (MI, Gartenstraße 6) auf 1,0 und im Änderungsbereich 2 (MI, Gartenstraße 5) auf 0,6 festgesetzt.

Die allgemein zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Änderungsbereich 3 (WR, Bachstraße 6) auf 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Die allgemein zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet wird für den Änderungsbereich 1 (Gartenstraße 6) auf 2,5 und im Änderungsbereich 2 (Gartenstraße 5) auf 1,8 festgesetzt.

Die allgemein zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im reinen Wohngebiet wird für den Änderungsbereich 3 (Bachstraße 6) auf 1,0 festgesetzt.

Vollgeschosse

Aufgrund der jeweiligen, in den Änderungsbereichen festgesetzten Geschossflächenzahlen sowie der festgesetzten First- und Wandhöhe, können bis zu 2 Vollgeschosse plus Dach errichtet werden.

2.1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In den Änderungsbereichen wurde die offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze für den Änderungsbereich 1 wurde so bestimmt, dass an Stelle der bereits vorhandenen Scheune ein in Umfang und Höhe gleiches Gebäude entstehen bzw. das vorhandene umgenutzt werden kann. Hinsichtlich der Festsetzung der offenen Bauweise wurde die Einschränkung getroffen, dass nur eine Einzelhausbebauung möglich ist.

Im Änderungsbereich 2 wurde die Baugrenze anhand des vorhandenen Gebäudebestandes und des im südöstlichen Teil verlaufenden Grabens (inkl. Verrohrung) festgesetzt. Zulässig sind Einzel und Doppelhausbebauung.

Auch für den Änderungsbereich 3 wurde die offene Bauweise mit möglicher Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Baugrenze des Änderungsbereichs 3 wurde anhand der Mindestabstandfläche der hessischen Bauordnung (HBO) festgesetzt:

$$\text{Abstand: } 0,4 \text{ (Wert HBO)} \times \text{Wandhöhe ergibt } 0,4 \times 7,5 \text{ m} = \mathbf{3,0 \text{ m}}$$

2.2 Gebäudegestalt, Grundstücke und Nebenanlagen

2.2.1 Gebäudegestalt -Dächer

Als Dachform für Hauptgebäude wurde ausschließlich der Bauweise als Satteldach zugelassen. In den Änderungsbereichen 1, 2 und 3 müssen diese mit einer Neigung von 45°-50° hergestellt werden, um sich der umgebenden Bebauung anzupassen. Die Firstrichtung ist so zu wählen, dass der Aufbau von Photovoltaikanlagen bzw. von Solarwärmekollektoren möglich ist.

Von den Festsetzungen zu Dachneigung und Dachform sind Nebengebäude sowie Dächer von eingeschossigen Anbauten wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, Wintergärten und/oder überdachte Terrassen oder Carports ausgenommen. Diese können mit einer Dachneigung bis zu 15° hergestellt werden.

Dachaufbauten sind bis zu einem Dachüberstand von 0,30 m über Giebelhöhe zulässig, um Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

Als Dacheindeckung sind Naturfarben bzw. rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

2.2.2 Gebäudegestalt – Fassaden

Allgemein ist nur mineralischer Putz mit heller Farbgebung zulässig. Darüber hinaus sind auch Natursteinverkleidungen zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Stützmauern, Sockel, Brüstungen, Lisenen, Sohlbänke, Gesimse, Stützen u. ä. sind in allen Baugebieten auch Ziegel- und Natursteinverblendungen zulässig. Ausnahmsweise kann auch Sichtbeton für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

2.2.3 Grundstücke – Einfriedungen

Straßenseitig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. An den anderen Grundstücksgrenzen dürfen bis 2,0 m hohe Einfriedungen errichtet werden. Dabei ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten, um die

Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauer- und Betonsockel sowie die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht sind unzulässig.

2.2.4 Grundstücke – Bodenbeläge

Zur Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätzen und deren Zufahrten dürfen nur Materialien in hellen Farben verwendet werden.

Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

2.2.5 Grundstücke – Nebenanlagen

Zufahrten, Wege Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für den Stellplatznachweis gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der aktuellen Fassung.

2.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Die Baugrenzen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ werden gemäß HBO auf ein Maximum erweitert. Die Gebäude innerhalb des Änderungsbereich 1 und Änderungsbereichs 2 sind bereits im Bestand vorhanden. Im Änderungsbereich 3 sollen Festsetzungen zur rechtlich abgesicherten erweiternden Bebauung geschaffen werden.

2.3.1 Freiflächen

Die festgesetzte Anlage von Gärten in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Änderungsbereich 2 und Änderungsbereich 3 herzustellen und zu erhalten. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 Obstbäume gemäß der angefügten Pflanzliste in Art und Pflanzqualität zu pflanzen Die nicht überbauten gärtnerisch genutzten Flächen sollen einen Beitrag zum Versickern von Niederschlagswasser leisten.

Im Änderungsbereich 3 wurde eine von Bebauung freizuhaltenden Fläche mit 10,00 m Abstand zum Bachlauf (Gambach) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um Niederschlagswasser vor Ort auffangen und im Boden versickern zu können.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass Kies-, Stein- und Glasschüttungen zur Gestaltung von Freiflächen unzulässig sind, um Hitzeinseln zu vermeiden und Retentionsflächen zu schaffen. Die Einhaltung der o.g. Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig, um u.a. gehölzbrütende Arten zu schützen.

2.3.2 Pflanzfestsetzungen

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Auswahl an Vegetation orientiert sich an potentiell natürlich vorkommenden Arten. Die Anpflanzung nicht standortgerechter Arten ist zu vermeiden.

Pflanzenvorschlagsliste Laubbäume (Liste nicht abschließend):

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Prunus domestica (Pflaume)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Pyrus communis (Kultur-Birne)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Malus domestica (Kultur-Apfel)	Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Ulmus minor (Feld-Ulme)
Obstbäume	

Mindestqualität der Baumpflanzungen: 3x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballen. Stammumfang 16 - 18 cm

Sträucher (Liste nicht abschließend):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa canina (Hunds-Rose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	Rubus idaeus (Himbeere)
Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)	Salix caprea (Sal-Weide)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)	Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)
Ribes ovacrispa (Stachelbeere)	

Pflanzenmindestqualität der Sträucher: in der Regel mit Ballen, Größe je nach Art. jedoch Mindesthöhe 60 cm

2.3.3 Versiegelte Bereiche

Um die Grundwasserneubildung zu fördern und Starkregenereignisse abzumildern sollen Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden. Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen können entweder in versickerungsfähiger Weise hergestellt oder so befestigt werden, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

3 Sonstige Hinweise und Festsetzungen

3.1 Denkmalschutz / Bodendenkmäler (§§ 20, 21 DSchG)

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und /oder Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.2 Hinweise zum Bodenschutz

Sollten bei Bauarbeiten organoleptische (die Sinne betreffende) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Frankfurt, Abteilung Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik zu benachrichtigen.

3.3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Hinsichtlich Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes einzuhalten und zu befolgen. Das unerlaubte Einleiten von Brauchwasser oder mit Schadstoffen belasteten Wasser ist nicht gestattet. Die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten entsprechend.

3.4 Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

3.5 Arten- und Biotopschutz

Bei Gehölzrodungen sind die allgemeinen Auflagen und Gesetze zu beachten. Höhlenbäume sind vor der Entfernung auf Lebensstätten zu untersuchen. Sofern Höhlenbäume vorkommen, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Ggf. sind erforderliche Maßnahmen durchzuführen. Die geräumte Fläche ist bis zu Baubeginn freizuhalten.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf.

auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Bauvorhaben).

3.6 Aufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans gelten außer den für die Änderungsbereiche geltenden Festsetzungen alle weiteren Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach unverändert weiter.

4 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

4.1 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. Erneuerbare Energien werden in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ Stadtteil Gambach nicht festgesetzt. Durch die zulässigen Dachaufbauten soll jedoch die Möglich für die Einrichtung von Photovoltaikanlagen bzw. Wärmekollektoren ermöglicht werden.

4.2 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen⁴ im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

4.3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

⁴ § 2 V BBodSchG

4.3.1 Oberirdische Gewässer

An den Änderungsbereich 3 grenzt der „Gambach“, ein Fließgewässer 3. Ordnung. Innerhalb der Änderungsbereiche 1 und 2 gibt es keine Vorkommen von Fließ- oder Stillgewässern.

4.3.2 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ10, HQ 100, HQextrem)⁵.

Um Retentionsfläche für Niederschlagswasser zu schaffen, wurde im Änderungsbereich 3, dessen östliche Geltungsbereichsgrenze am „Gambach“ liegt, ein von Bebauung frei zu haltender Schutzbereich von 10,00 m festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

4.3.3 Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete sollen den quantitativen und qualitativen Schutz der Heilquellen mit ihren erschlossenen oder natürlich zutage tretenden Grundwässern gewährleisten. Als Grundlage für die Abgrenzung von Heilquellenschutzgebieten dienen die "Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete" der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (1998).⁶

Gambach liegt innerhalb des als „Qualitative Schutzzone II“ ausgewiesenen Bereichs innerhalb des sogenannten HQS (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirkes, WGS-ID 440-088 und WSG-ID 440-084)⁷. Hinsichtlich von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes einzuhalten und zu befolgen. Das unerlaubte Einleiten von Grauwasser oder mit Schadstoffen belasteten Wasser ist nicht gestattet. Die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten entsprechend.

4.3.4 Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ trifft folgende Empfehlungen:

- Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.
- Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten.

Die Abwasserversorgung des Plangebietes ist im Bestand vorhanden.

4.4 Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasser-neubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Durch die Festsetzungen von den von Bebauung frei zu haltenden Bereich entlang des „Gambachs“ im Änderungsbereich 3 wird der Bereich des Gewässerrand geschützt. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen.

5 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

⁵ HLNUG, HWRM-Viewer, Aufruf am 23.11.2022

⁶ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Zugriff am 24.11.2022

⁷ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Aufruf am 23.11.2022