

Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Münzenberg „Sportplatzgelände“ Stadtteil Gambach

Entwurf

Begründung

Stand: November 2024



Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Planziel	3
1.1 Verfahrensstand	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	4
1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
1.4 Planungsrechtliche Situation	4
1.5 Städtebauliche Situation	6
2. Beschreibung des geplanten Vorhabens der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ sowie planungsrelevante Belange	6
2.1 Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen	6
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
4. Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	12
5. Klimaschutz	13
6. Altablagerungen und Altlasten	13
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
8. Denkmalschutz	14
9. Bodenordnung	14
10. Kosten	15

1. Veranlassung und Planziel

Die Stadt Münzenberg beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes und Gemeinbedarfsflächen im Stadtteil Gambach, hier im aktuell ungenutzten Bereich zwischen Butzbacher Straße und dem nördlich anschließendem Sportplatzgelände.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand im Stadtteil Gambach der Stadt Münzenberg. Das Vorhaben umfasst die Flurstücke 143/16 sowie 353 jeweils teilweise, Flur 4 der Gemarkung Gambach. Die Fläche befindet sich östlich der historischen Ortslage und westlich der neueren Wohngebiete, welche an die Brückfeldstraße in östlicher Richtung anschließen. Südlich grenzt das Gebiet an die Butzbacher Straße und einem hier befindlichen öffentlichen Parkplätze. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen Flächen des Gemeinbedarfs, hier Sportplatzflächen an.

Derzeit findet hier im Plangebiet / Geltungsbereich nur eine geringe Nutzung als Sport- und Freifläche statt. Im Sinne der Projektplanung für die Nutzungszuführung wird durch den Bebauungsplan „Sportplatzgelände“ Baurecht geschaffen.



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich B-Plan „Sportplatzgelände“ im ST Gambach

1.1 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB bzw. einem Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ umfasst eine Fläche von 6.967 m². Es sind die hier im Plangebiet Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Baumgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und Nebenanlagen, Zufahrtsbereiche sowie Grünflächen vorgesehen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 1728)
- 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 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S I Nr. 176)
- 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 das Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (BVBl. 2023, 379 Nr. 881-58)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) v. Mai vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460)

1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Gambach. Die Fläche grenzt östlich an die Brückfeldstraße an. Südlich grenzt das Plangebiet an die Butzbacher Straße und den hier befindlichen öffentlichen Parkplatz an. Auf der anderen Seite der Straße befinden sich weitere Gewerbeflächen, hier mehrere Einzelhandelsgeschäfte. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich Gemeinbedarfsflächen, hier Sportplatzflächen.

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.

Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

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

Im regionalen Flächennutzungsplan ist sichtbar, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ auf einer ausgewiesenen Grünfläche bzw. Sportfläche befindet.

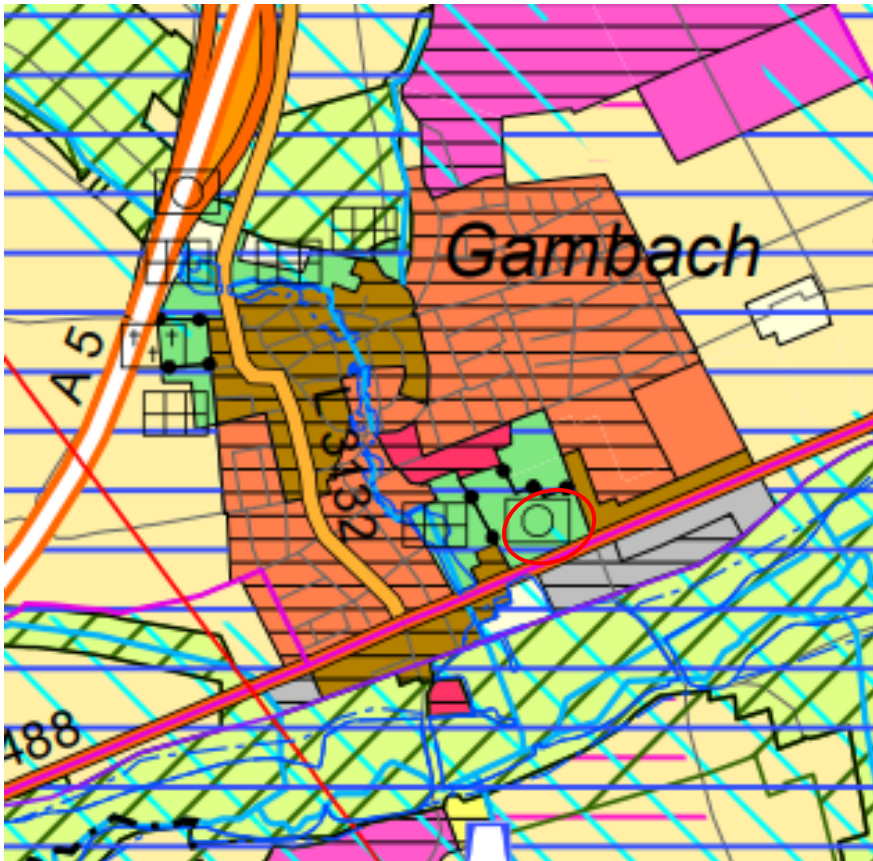


Abb.: 2: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain mit Geltungsbereich (umkreist)

Bebauungsplan

Derzeit liegt für das Plangebiet bzw. den Geltungsbereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aus diesem Grund möchte die Stadt Münzenberg hier den Bebauungsplan „Sportplatzgelände“ ausweisen um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung neuer Gewerbeflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf hier im Stadtteil Gambach zu schaffen.

Westlich an die Brückfeldstraße schließt der Bebauungsplan „Brückfeld IV“ (4. Änderung) an.

Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen sollen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Münzenberg führt ein Baulücken- und Leerstandskataster, so dass die Innenentwicklungspotenziale erfasst werden. Innerhalb des Stadtgebietes Gambach stehen derzeit keine städtischen, potenziellen kleineren Gewerbeflächen zur Verfügung. Die wenigen vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sind zeitnah nicht aktivierbar, da sich die im Privateigentum befinden. Aus diesem Grund soll nun unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs, hier jedoch innerhalb der

Siedlungsstrukturen des Stadtteils Gambach, eine Ausweisung kleinerer Gewerbeeinheiten möglich sein.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlichen Form berücksichtigt.

1.5 Städtebauliche Situation

Eigentumsverhältnisse/ Aktuelle Nutzung

Die Flächen des Bebauungsplans (Flurstück 143/16 teilweise) befinden sich in Eigentum der Stadt Münzenberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ ist aktuell noch nicht bebaut und wird nur geringfügig als Freiraumfläche und Sportanlage genutzt.

Immissionsschutz

Durch die Lage am Ortseingang des Stadtteils Münzenberg an der L 3050 (Butzbacher Straße) ist von einer mittleren Lärmbelastung durch Verkehrslärm auszugehen. Laut LärmViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist mit Lärmimmissionen von 60-64 dB(A) tags und 50- dB(A) nachts auf dem Grundstück zu rechnen. Durch die zukünftige Nutzung als Standort als Gewerbefläche sowie Gemeinbedarfsfläche ist von keiner erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

Lediglich im Zuge von Bauarbeiten ist temporär von erhöhten Lärm- und Staubbelastungen auszugehen.

Infrastrukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ wird über die östlich angrenzende Brückfeldstraße, einer hier bestehenden Pflgezufahrt zum Sportplatz erschlossen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich Wasser, Abwasser und sonstiger Medien liegt östlich sowie südlich des Plangebietes im Bereich der öffentlichen Straßen (Brückfeldstraße, Butzbacher Straße) an.

Altlasten/ Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaftlasten 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ sowie planungsrelevante Belange

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ ist die Ausweisung weiterer Gewerbegebiets- sowie Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Stadtteils Gambach, was der Innenentwicklung des Stadtteils dient. Auf den Gewerbeflächen sollen sich Dienstleistungsbetriebe wie beispielsweise eine Apotheke oder Ärzte ansiedeln, während im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Gebäude und Einrichtungen für sportliche und soziale Zwecke vorgesehen sind.

Die Ausweisung des Plangebietes beinhaltet neben der Festsetzung von Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, von Verkehrsflächen, Nebenflächen sowie Grünflächen.

2.1 Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ aufgenommen worden.

Nachfolgende Festsetzungen werden den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ getroffen und kurz erläutert:

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

Im Plangebiet wird der östliche Teil als Gewerbegebiet im Sinne der § 8 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hier:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nachfolgende Nutzungen werden jedoch gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen:

- Einzelhandel,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Weiterhin im Plangebiet ausgewiesen sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:

- Sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 -21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl [GRZ] oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, der Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden und orientiert sich, zumindest was die Grundflächenzahl betrifft, an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Somit ist eine flexible und den Wünschen des Grundstückseigentümers angepasste Bebauung möglich.

Für die Festlegungen zur dritten Dimension werden die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen verwendet. Aufgrund der Höhe der Bestandsgebäude im benachbarten Wohngebiet ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen stellt zudem eine Begrenzung nach oben dar.

Folgende Festlegungen werden durch den Bebauungsplan getroffen:

- Grundflächenzahl – GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen im Gewerbegebiet (GE) darf 80 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 17 und § 19 BauNVO).

Die überbaubare Grundfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Hier dürfen 60 v. H. der Baugrundstücksfläche überbaut werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist jedoch eine Überschreitung bis zu 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

- **Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**

Für das Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl [GFZ] von 2,4 festgesetzt, für die Gemeinbedarfsfläche eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8. Somit ist eine dreigeschossige Bauweise bei beiden Gebieten zulässig.

- **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet (GE) sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Hierbei sind entsprechend der Hessischen Bauordnung (HBO) Dachgeschosse, Gauben sowie Staffelgeschosse nicht als Vollgeschoss zulässig.

Ein Kellergeschoss ist unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.

Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse wird für das Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe (Höhe der baulichen Anlagen) von 12,0 über dem Bezugspunkt festgesetzt. Dies darf nicht überschritten werden.

Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Bezugspunkt (BZP) für alle Gebäude ist 158.52 m üNN. Dieser ist im Lageplan dargestellt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, sodass die Bebauungsabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Im Gewerbegebiet ist ausschließlich der Bau von Hausgruppen, Reihenhäuser zulässig. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist der Bau eines Einzelhauses oder einer Hausgruppe zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Plangebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten - Benutzung zugunsten der Leitungsträger) festgesetzt. Weiterhin sind gemäß der Planzeichnung Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Stellplätze und Gehwege festgesetzt.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der zu überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Versickerungsanlagen sind auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Mulden, Versickerbecken, Rigolen oder Zisternen für eine dezentrale Versickerung vorzusehen.

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich ist eine Fläche für die Aufstellung eines Trafostation vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), dürfen bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentliche und private Grünflächen im Umfang von insgesamt 1.514 m² ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung und Abgrenzung des Gewerbegebietes

und der Gemeinbedarfsflächen. Die in der Plandarstellung markierten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sowie bei Abgängigkeit zu ersetzen. Weiterhin sind Laubbäume (Hochstämme) gemäß Plandarstellung zu pflanzen und zu pflegen. Sehr stark wachsende Bäume sowie die Verwendung invasiver und potenziell invasiver Arten sind unzulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnahe anzulegen. Hierzu sind die Flächen mit zertifiziertem Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft anzusäen und zu entwickeln. Für die Stadt Münzenberg ist das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion 21, Produktionsraum 4 zu wählen. Der vorhandene Baumbestand ist zwingend zu erhalten. Bei Abgängigkeit der Bäume sind diese zu ersetzen, Arten und Qualität gemäß Pflanz-/Artenliste.

Entlang der Grundstücksgrenzen von öffentlichen Straßen und der Gewerbegebietsflächen (GE) ist ein Streifen von mindestens 3,0 m Breite zu bepflanzen. Die verbliebenden Flächen sind mit zertifiziertem Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft anzusäen und zu entwickeln. Für die Stadt Münzenberg ist das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion 21, Produktionsraum 4 zu wählen. Ausgenommen sind Grundstückszufahrten in notwendiger Breite.

Nebenflächen wie Gehwege, Stellplätze, Feuerwehrumfahrungen auf den privaten Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugensteine, Wassergebundene Decke, Drainpflaster) zu befestigen. Diese Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche und Anlieferzonen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen, welche nicht für die Nutzung von Solarenergie oder Dachaufbauten genutzt werden mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (Durchwurzelbare Schicht) muss mind. 12 cm betragen. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung, zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer und für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß BImSchG und BNatSchG folgende Festsetzungen hinsichtlich der Beleuchtung zu beachten:

- Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0% (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden.
- Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen.
- Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin).
- In Wohn- und Mischgebieten sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.
- Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Weiterhin sind an neu zu errichtenden Gebäuden Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) abzubringen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 91 Abs.1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet und den Ortsrand ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 91 der Hessischen Bauordnung zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Stadtrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Über die Vorschriften bezüglich der Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Stellplätze, Einfriedungen sowie Beleuchtung sollen die o.g. Zielsetzung erfüllt werden.

Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

Nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden getroffen:

- Gebäudegestalt

Im Plangebiet sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachflächen im Plangebiet sind zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik) als Dachausbau oder -eindeckung herzustellen. Die freien, nicht durch Aufbauten genutzten Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

- Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sowie Baumaterialien, die ein anderes Material nur vortäuschen, nicht zulässig.

Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen sind grundsätzlich zulässig.

- Werbeanlagen

Es dürfen nur betriebsbedingte Anlagen der Außenwerbung und nur an der Fassade, bis max. zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen, Toren, und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.

Wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht überdeckt werden. Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.

- Stellplätze

Bezüglich der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der aktuell gültigen Fassung.

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge, Schotterrasen etc.) herzustellen.

- Einfriedungen

Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Ein Mindestabstand (Bodenfreiheit) von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

- Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig (vgl. hierzu planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 8.1 – Artenschutzrechtliche Maßnahmen).

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2. Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

- Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Münzenberg anzuzeigen.

- Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 7 i.V.m. § 6 der BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.“

Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i.S. des § 202 BauGB ist die vorlaufende Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 18915) zu berücksichtigen.

- Arten- und Biotopschutz

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 Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des § 63 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres erfolgen.

- Brandschutz, Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahmen über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 140230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG-Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der

Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatzgelände“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufzubereiten ist. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Behörden und Träger öffentlicher Belange, eingegangenen Stellungnahmen, werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt. Der Umweltbericht sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestandteile der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Sportplatzgelände“.

Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechend geeigneter Maßnahmen zu kompensieren.

Eingriffskompensation

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, hier vor allem in die Schutzgüter Boden und Pflanzen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Minimum begrenzt werden und durch grünorderische Festsetzungen zum Teil im Plangebiet selbst kompensiert werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 8.273 Biotopwertpunkten wird über vorhandene Ökopunkte der Stadt Münzenberg abgegolten.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen (planungsrelevante Arten) getroffen bzw. ermittelt. Die planungsrelevanten Artengruppen werden im Umweltbericht auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammengefasst. Dieser liegt den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB bei.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, besonders und streng geschützter Arten, sind insbesondere die Maßnahmen / Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz (vgl. Kapitel 2.1 der Begründung bzw. Kapitel 2.4 des Umweltberichtes) zu beachten:

4. Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die durch den aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte Bebauung soll sich durch getroffene Festsetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet sowie Gemeinbedarf festgesetzt.

Es gelten daher die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB (A) tags und 5 dB(A) nachts.

Alle sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind grundsätzlich einzuhalten.

5 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).

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse in besiedelten Räumen werden in im Bebauungsplan „Sportplatzgelände“ die überbaubaren Flächen mit 0,8 (GRZ) begrenzt und im Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit 0,6 (GRZ) definiert. Die nicht bebauten Flächen sind somit neue Grün- und Freiflächen herzustellen und zu entwickeln.

Die Lage der geplanten Bebauung sowie die bauliche Höhe sind so festgesetzt, dass sich die geplante Bebauung in die Topografie einpasst, um vorhandene Luftleitbahnen nicht negativ zu beeinflussen. Da sich das Plangebiet im städtischen Bereich bzw. im besiedelten Raum befindet und direkt an Verkehrsflächen angrenzt, werden durch die Ausweisung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Klima-/Luft-Verhältnisse vor Ort erwartet.

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.

In diesem Sinne enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik.

6. 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 Flächen im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplatzgelände“ liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet selbst ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nachzeitigem Kenntnisstand über die im Stadtgebiet anliegenden Versorgungsleitungen (Brückfeldstraße, Butzbacher Straße) erfolgen.

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. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu zu planen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll vor Ort versickern. So sind Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Mulden, Versickerbecken, Rigolen oder Zisternen für eine dezentrale Versickerung vorzusehen.

Eine Fläche für die Rückhaltung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Hier wird das anfallende Wasser der Straßenflächen gesammelt und versickert bzw. gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal geleitet.

Bodenversiegelung

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

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und Flächenbefestigungen zu minimieren.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8. Denkmalschutz

Im direkten Umfeld des Planbereichs sind Siedlungsfunde der Jungsteinzeit (Neolithikum) und Gräber der Bronze- und Eisenzeit bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Als vorbereitende Untersuchung wird die Stadt eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchführen lassen, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospektion wird in enger Abstimmung zwischen Denkmalfachbehörde und Archäologischer Denkmalpflege des Wetteraukreises auf Grundlage des Ergebnisses der Prospektion das weitere Vorgehen (keine Ausgrabung / Anlage von Sondageschnitten) entschieden. Die Kosten für die geophysikalische Prospektion und mögliche Sondageschnitte trägt gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG der Plangeber, hier die Stadt.

Dennoch ist zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

9. Bodenordnung

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

10. Kosten

Der Stadt Münzenberg entstehen aus dem Vollzuge des Bebauungsplans voraussichtliche Kosten für die Erschließung und der Bebauung der Gemeinbedarfsfläche. Die Erschließungs- und Planungskosten können durch den Verkauf der Baugrundstücke im Gewerbegebiet ausgeglichen werden.