

PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet nach §6 BauNVO
 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 GRZ 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl nach §19 BauNVO, hier 0,5
 GFZ 1,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl nach §20 BauNVO, hier 1,0

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

Baugrenze nach §23 BauNVO
 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstrasse
 Ein- und Ausfahrtbereich (E-Einfahrt, A-Ausfahrt)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§1a Abs.3, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 GSt Gemeinschaftsstellplätze

Grenze des Geltungsbereiches der Änderung

Zeichnerische Hinweise

vorhandene Gebäude
 vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer, hier 14/1

Maßzahl in Metern, hier 5m

Höhenpunkte über NN, hier 152,26m

Haltestellenbereich Bus

Dachform der Gebäude mit einer Hauptnutzung, hier Pultdach

Dachform der Gebäude mit einer Hauptnutzung, hier Satteldach

B488 Bundesstrasse mit der Bezeichnung 488

vorhandene Bäume

Nachrichtliche Übernahme aus dem rechtskräftigen BPL "Kappesgärten" vom Oktober 1996:

nicht überbaubarer Bereich

Gartenanlage

DN28°-45° zulässige Dachneigung (i.V.m.§9(4) BauGB und §87 HBO), hier 28°-45°

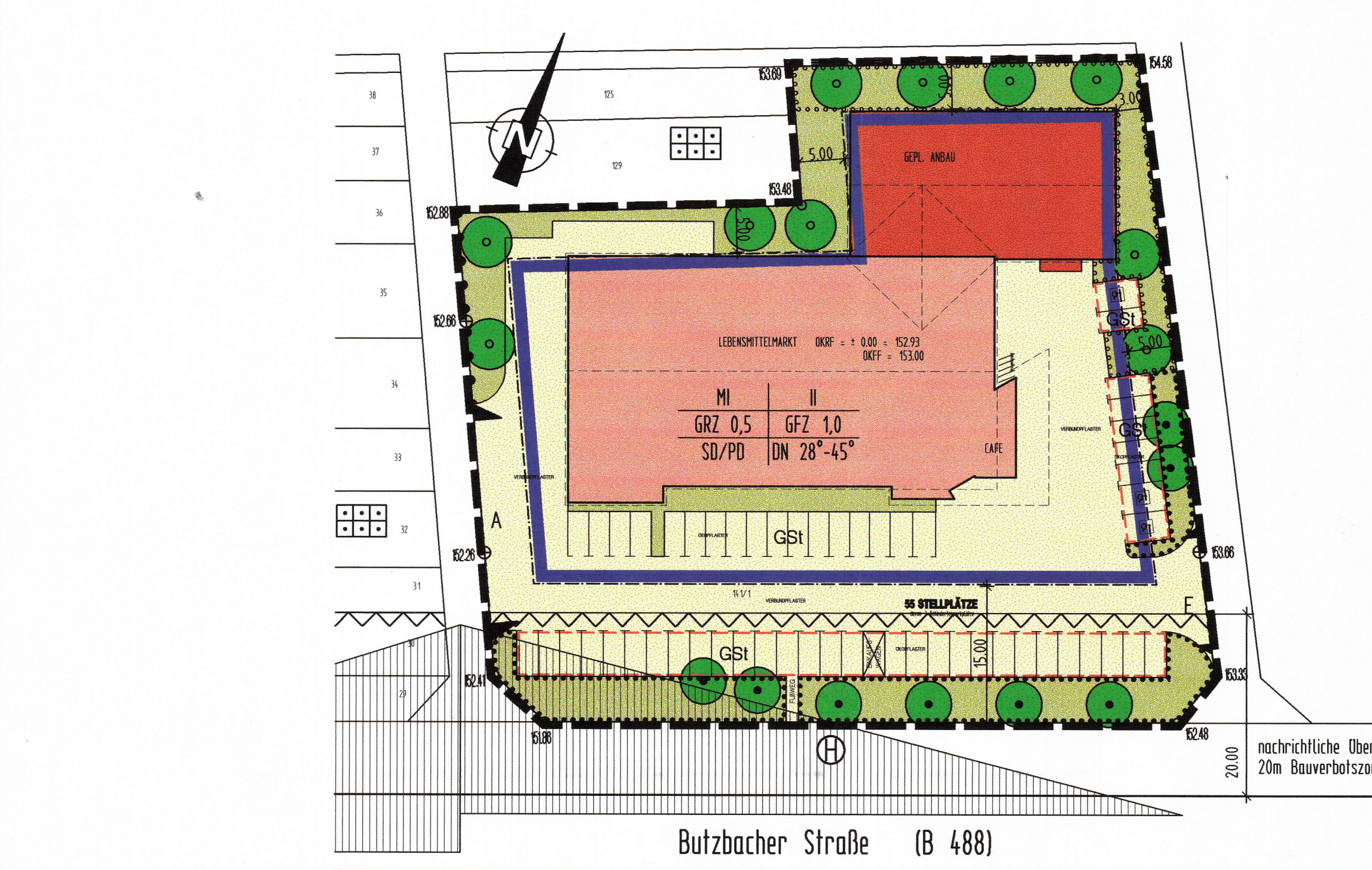
Sichtdreieck- Die Sichtflächen sind von jeglicher Überbauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen über 0,80m, freizuhalten.

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone 20m vom Fahrbahnrand der B488)

geplanter Gebäudeanbau

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fahr- und Parkplatzfläche



Butzbacher Straße (B 488)

Nutzungsschablone

Für das Mischgebiet	Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
	zulässige Dachformen	Grad der Dachneigung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

In der zur Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes "Kappesgärten" gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HNatLG)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §6 BauNVO)

Für das MI gilt:

- a) Gesamtverkaufsfläche EDEKA-Markt: 1200m²
 - 750m² Vollsortimenter
 - 300m² für den Getränkemarkt
 - 150m² für das Sortiment "Drogeriebedarf oder ähnliches"
- b) Backshop: 50m²
- c) Blumenladen: 25m²

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Für Stelplätze und Erschließungsflächen gilt:
 Die zulässige GRZ darf gemäß §19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

a) Unzulässig ist die Errichtung von Hochbauten aller Art innerhalb der geltenden Bauverbotszone von 20m zur B488 (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 a) Sichtbehindernder Bewuchs sowie sonstige Ablagerungen in einer Höhe von 0,80m über dem Fahrbahniveau der B488 sind im Bereich der dargestellten Bauverbotszone sowie des Sichtdreiecks unzulässig.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs.13 und Abs.6 BauGB)

a) Oberirdische Leitungen sind unzulässig.

Flächen für Nebenanlagen etc. (§9 Abs.1 Nr.4 und Abs.22 BauGB)

a) Baugenehmigungspflichtige Anlagen dürfen nicht innerhalb der geltenden Hochbauverbotszone von 20m zur B488 errichtet werden.

Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen (§1a Abs.3 BauGB, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

a) Die in den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen (gemäß der Arten der Pflanzliste Punkt d).
 Flächengröße: 456m²

b) Die in den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste Punkt d) zu verwenden.
 Pflanzgut: Bäume, H. 3x verpflanzt, o.B., STU 12-14cm gemessen in 100cm Höhe.
 Sträucher: 3-4 Triebe, v. a.B., 60-100cm (1 Strauch = 1m²)
 Flächengröße: 262m²

c) Für die dargestellten anzupflanzenden Bäume (10 Stück) gilt eine Pflanzbindung. Die angegebenen Pflanzstandorte gelten sinngemäß (Abweichungen bis zu 5m sind zulässig).
 Pflanzgut: H. 3 mal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12-14cm, gemessen in 100cm Höhe
 Es sind Arten der Pflanzliste unter Punkt d) zu verwenden.
 Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen (gemäß Pflanzliste).

d) Pflanzliste (Auszug aus dem rechtskräftigen BPL "Kappesgärten" vom Oktober 1996)

Bäume:	Birke
Betula pendula	-Hainbuche
Carpinus betulus	-Vogelkirsche
Prunus avium	-Mehlbeere
Sorbus aria	-Eberesche
Sorbus aucuparia	-Winterlinde
Tilia cordata	-Sommerlinde
Tilia platyphyllo	
Sträucher:	
Acer campestre	-Feldahorn
Berberis vulgaris	-Geweiher Sauerdorn
Cornus mas	-Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-Holer Hartriegel
Corylus avellana	-Haselnuss
Crataegus monogyna	-Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-Zweigelfeliger Weißdorn
Loniceria xylosteum	-Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	-Rosa rose
	(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose- Rosa rugosa)
Rhamnus cathartica	-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-Fauldorn
Rubus spec.	-Brombeere, Himbeere
Salix caprea	-Salweide
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball

e) Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind zeitlich in unmittelbarem Zusammenhang, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme zu realisieren. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauliche Gestaltung (§9(4) BauGB §12 und 87 HBO) - Festsetzungen aus dem rechtskräftigen BPL "Kappesgärten" vom Oktober 1996

- a) Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
- b) Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
- c) Dachschneitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dachschneitte und Dachgauben max. 50% der Länge des Daches beanspruchen.

Stellplätze und Zufahrten (§9(1) BauGB, §12 BauNVO, §50 und 87 HBO)

- a) Stellplätze sind sinngemäß der geltenden Stellplatzverordnung der Stadt Münzenberg zu erbringen.
- b) Hof- und Stellplatzflächen des Mischgebietes sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. -Festsetzung aus dem rechtskräftigen BPL "Kappesgärten" vom Oktober 1996

Werbeanlagen (§9(4) BauGB, §13 und 87 HBO) - Festsetzung aus dem rechtskräftigen BPL "Kappesgärten" vom Oktober 1996

- a) Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, blinklichter und bewegliche Schaulinien sind unzulässig.

HINWEISE

Textliche Hinweise

- Bei Funden von Bodendenkmälern (§19 ff. DSchG) während der Zeit der Ausführung der Erdarbeiten ist das zuständige Landesamt für archäologische Denkmalpflege zuständig.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.
- Erforderliche Verlegungen von Versorgungsleitungen sind mit den Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.
- Die außerhalb des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen BPL "Kappesgärten" vom Oktober 1996 bestehen fort.

NACHRICHTLICHE OBERNAHME

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984 S.2352) sind zu befolgen.

Aufstellungsvermerke:

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kappesgärten" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 16.10.2001 gefasst und am 23.03.02 öffentlich bekanntgemacht. Nach frühzeitiger Beteiligung der Bürger vom 02.04.02 bis zum 03.05.02 sowie der Träger öffentlicher Belange am 18.03.02 und hat die Änderung des Bebauungsplanes (Stand 02.12.2002) mit Begründung gemäß §3 Abs.2 Baugesetzbuch vom 02.04.02 bis 03.05.02 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 24.03.02 vollendet. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.02 beschlossen worden.

Münzenberg-Gambach, 16.10.02
 (Siegel) (Bolz) Bürgermeister

Vermerke über die amtliche Bekanntmachung:
 Gemäß §10 Baugesetzbuch wurde der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 21.09.02 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Münzenberg-Gambach, 16.10.02
 (Siegel) (Bolz) Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN
 Münzenberg Stt. Gambach Beb. plan „Kappesgärten“

BAUVORHABEN:	ANBAU AN DEN VORHANDENEN EDEKA-MARKT	
BAUHERR:	HERR WOLFGANG TKOCZ KIRCHGASSE 32 35516 MÜNZENBERG	
BAUORT:	BUTZBACHER STRASSE 3, 35516 MÜNZENBERG-GAMBACH FLUR 4 FLURSTOCK 14/1/1	
PLAN:	1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KAPPESGÄRTEN"	MABSTAB: 1:500
DER BAUHERR:	DER AUFTRAGNEHMER:	AUSFERTIGUNG
	ARCHITEKTURBÜRO GÖBEL & JÄHNERT KETTENGASSE 32 99974 MOHLHAUSEN TEL.: 03601/8377-0 FAX:03601/8377-70	ARCHITEKTURBÜRO JÄHNERT KASSELLER STRASSE 94 36199 ROTHENBURG/FULDA TEL.: 06623/9244-0 FAX:06623/9244-40
MÜNZENBERG, IM SEPT. 2002	MOHLHAUSEN, IM SEPT. 2002	