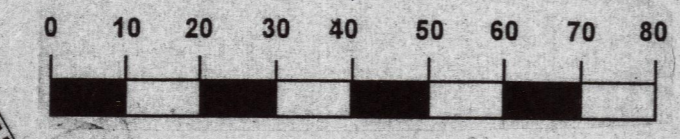




Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

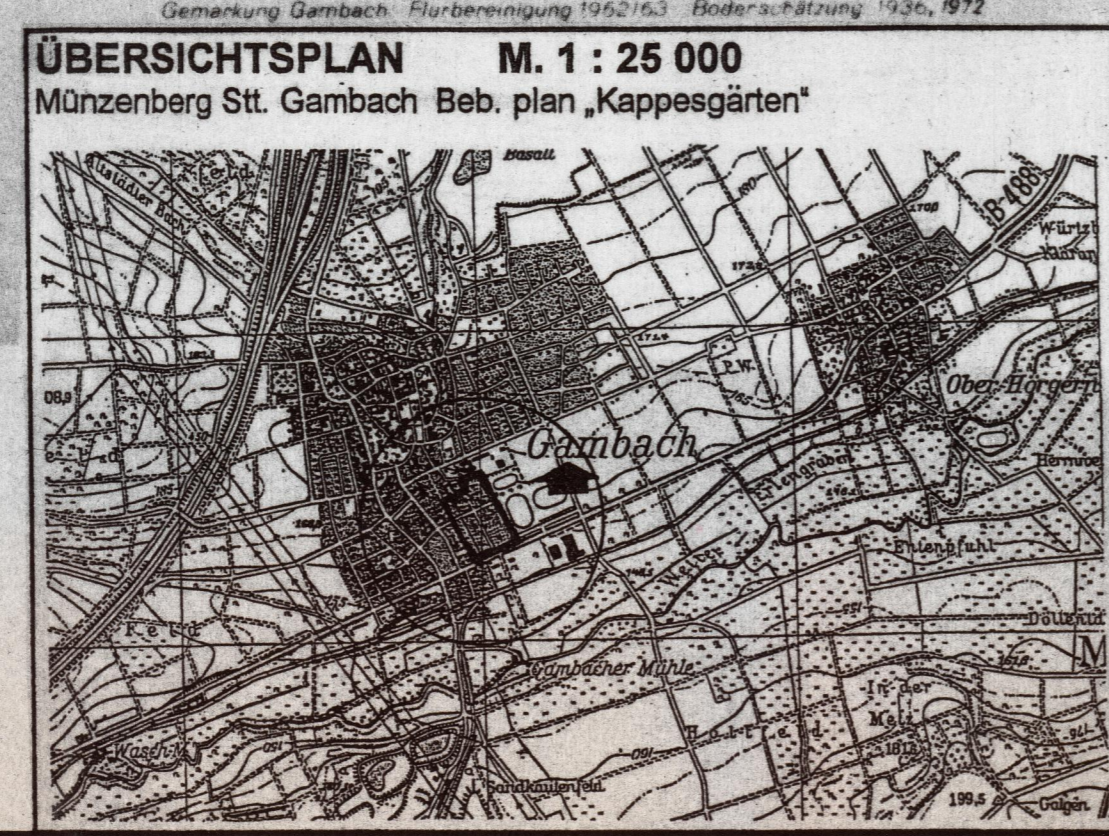
Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 21. Nov. 1996

NORDEN
M. 1:1000



BESTAND: GEBÄUDE; GRENZEN; SONSTIGES

	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer
	Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	Bezeichnung der Flur
	Flurstücknummer
	Wiese
	Garten



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmsG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
28°-45° Zulässige Dachneigung (i.V.m. § 9 (4) BauGB u. § 87 HBO)

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche
 Sichtdreieck
Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen über 0,80 m freizuhalten.
 Ein- und Ausfahrtsbereich (E=Einfahrt, A=Ausfahrt)

1.5 GRÜNLÄCHEN

Private Grünfläche
 Garten

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB IN VERBINDUNG MIT NR. 25 BAUGB

Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

Wasserflächen
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand der B 488) und Umgrenzung von freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzstreifen 10 m vom Rand der Gewässerparzelle).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Festsetzungen für den Bereich der Gartengebiete

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1.1 Auf privaten Grünflächen ist pro Garten der Bau einer Gartenlaube zulässig. Eine Unterkellerung der Gartenlaube sowie die Anlage von Feuerstätten und Toiletten ist nicht zulässig.
2.1.2 Der umbaute Raum der Gartenlaube darf max. 30 m³ betragen, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse.

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.2.1 Die vorhandenen, einheimischen Laubgehölze und Obstbäume sind zu pflegen, abgängige Hochstammobstbäume sind zu ersetzen. Als Ersatz für die Nutzformen sind wiederum Obstbäume zu pflanzen. Statt dessen können aber auch Wildformen angepflanzt werden. Die Anlage von Obstkulturen ist zulässig. Auf allen Flächen des Geltungsbereiches sind die Grundstücke so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die Mindestanforderung an die Pflege besteht darin, die standortgemäße Gras- und Krautvegetation durch eine jährliche Mahd zu fördern und zu erhalten. Abgängige Anpflanzungen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
2.2.2 Die Gartenlauben sind auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Sichtschutz und Einbindung in die Landschaft).
2.2.3 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.

2.2.4 Im Bereich der Gärten soll das Niederschlagswasser in Zisternen oder sonstigen geeigneten Behältern aufgefangen und als Gießwasser verwendet oder dem Boden durch Versickerung zugeführt werden.
2.2.5 Die Erschließungswege in den Gartengebieten sind als unbefestigte Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen.
2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
2.3.1 Pro 100 m² Grundstücksfläche der Kleingärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Festsetzungen für den Bereich des Mischgebietes

2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.4.1 Hof- und Stellplatzflächen des Mischgebietes sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
2.4.2 Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen des Mischgebietes sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
2.4.3 Geeignete Gebäudeaußenfassaden von Gebäuden innerhalb des Mischgebietes sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und fachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.
2.4.4 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Bäume sind hochstämmige, heimische Obst- und Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.
2.5 Zuordnung gem. § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB
2.5.1 Für die Eingriffe im Mischgebiet haben die Vorhabenträger oder Eigentümer der Flächen Ausgleich und Ersatz zu leisten. Als Zuordnungsgrundlage soll die überbaubare Grundstücksfläche dienen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO U. § 9 (4) BAUGB

Festsetzungen für den Bereich des Mischgebietes

3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
3.4 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 Schabänder sind nicht zulässig.

Festsetzungen für den Bereich der Gartengebiete

3.5 Die Gartenlauben sind aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten. Die Firsthöhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes vom natürlichen Geländeanschnitt, darf 3,00 m, die Dachneigung 30° nicht übersteigen.
3.6 Es sind nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie sind als Holzpfosten mit Holzlatten oder Maschendraht (ungehinderte Wanderung von Kleintieren) mit einer Höhe bis zu 1,50 m oder als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

4. HINWEIS

4.1 Für den Ausgleichsbedarf bzgl. des Mischgebietes wird auf die im Landschaftsplan aufgeführte Flächenbilanz hingewiesen. Danach entsteht aufgrund der Eingriffe eine Biotopwertdifferenz mit einem Abgabewert von DM 14.712,60. Diese wird durch ein vorhandenes Guthaben von DM 95.000,- der Stadt aus den Baumaßnahmen „Kläranlage Gambach“ und „Neubau Rüb Gambach“ (300 m - 600 m von den „Kappesgärten“ entfernt) ausgeglichen. Nach Abzug der Ausgleichsabgabe „Kappesgärten“ verbleibt der Stadt Münzenberg ein Restguthaben von DM 80.287,40.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Gem. § 68 HWG i.V. mit § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Entlang des Baches ist beidseitig ein Streifen von 10,00 m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze der Bachparzelle, von jeglicher Bebauung freizuhalten.
5.2 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftStG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

6. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 6.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- | | |
|--|--|
| Äpfel:
Alexanderkapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Brauner Matapfel
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Löhner Rambour
(Syn. Schweikheimer Rambour)
Muskatrenette
Orleans Renette
Schafsnase
Winterrambour | Birnen:
Alexander Lukas
Gute Graue
Gute Luise
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne |
| Pflaumen/Zwetschen:
Bühlers Frühzwetsche
Ortenauer Hauszwetsche
Wangenheims Frühzwetsche | Kirschen:
Büttners rote Knorpekirsche
Frühe rote Mecklenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpekirsche
Hedelfinger Typ Diemitz
Schneiders späte Knorpekirsche |
- 6.2 Bäume:
- | | |
|--|--|
| <i>Betula pendula</i>
<i>Carpinus betulus</i>
<i>Prunus avium</i>
<i>Sorbus aria</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Tilia cordata</i>
<i>Tilia platyphylloides</i> | - Birke
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Mehlabere
- Eberesche
- Winterlinde
- Sommerlinde |
|--|--|
- 6.3 Sträucher:
- | | |
|--|--|
| <i>Acer campestre</i>
<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Cornus mas</i>
<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Corylus avellana</i>
<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>
<i>Lonicera oxycantha</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Rosa canina</i> | - Feldahorn
- Gemeiner Sauerdorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Gemeine Heckenkirsche
- Hundsröse
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)
- Kreuzdorn
- Faulbaum
- Brombeere, Himbeere
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball |
|--|--|
- 6.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
- | | |
|---|---|
| <i>Clematis vitalba</i>
<i>Hedera helix</i>
<i>Humulus lupulus</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jellängerjelleber
- Selbstkletternder Wein |
|---|---|
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Befpflanzung von Einfriedigungen

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 24.06.1996 bis einschließlich 28.06.1996.

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 01.07.1996 bis 01.08.1996 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 21.06.1996 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 17.10.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Bürgermeister (Bolz) Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bürgermeister (Bolz) Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 24.11.96 1997
Az.: IV/34-61 d 04/01-Gambach

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag

**STADT MÜNZENBERG
ORTSTEIL GAMBACH**

**BEBAUUNGSPLAN
"KAPPESGÄRTEN"**

PLANUNGSSTAND: Juni 1996, Okt. 1996

PLANUNGSBÜRO DAMM

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 940 280
FAX: 0641 - 940 28-50