



**Rechtsgrundlagen**  
 Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), der **Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der **Hessischen Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 ■■■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauUNVO)  
**SO** **Sondergebiet „Landwirtschaftliche und ergänzende Nutzungen - Wetterauer Früchtchen“** (§ 11 BauUNVO)  
 Die Sondergebiete 1, 2a, 2b und 3 werden immissionsschutzrechtlich als Dorfgebiet eingestuft.
- SO 1, 2 Sondergebiete 1, 2a und 2b**  
 Von den privilegierten Nutzungen nach § 35 BauGB sind zulässig: Landwirtschaftliche Nutzungen, Straußwirtschaft, Unterkünfte für Saisonarbeiter, Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäude mit Arbeits- und Sozialräumen sowie Lager-, Fahrzeug- und Gerätehallen, Stallungen und Stellplätze.  
 Von den nicht privilegierten Nutzungen sind zulässig, jedoch nur im SO 2a: Hofladen, Bauernhofcafé sowie Räumlichkeiten für Tagungen/Fachveranstaltungen und private Feiern mit Nebenräumen.  
 Der Anteil der nicht privilegierten Nutzungen darf 6.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- SO 3 Sondergebiet 3**  
 Zulässig ist ein Wohnhaus mit Garage, Stellplätze sowie Nebenanlagen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauUNVO)
- 2.1 **Wand- und Gebäudehöhen** (§ 18 BauUNVO)  
**WH** Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:  
 SO 1, SO 2a und 2b 10,00 m und  
 SO 3 5,00 m.  
 Die Wandhöhen dürfen durch Photovoltaikanlagen um 1,0 m überschritten werden.  
 Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist Oberkante natürliches Gelände taleitsers. Der Bezugspunkt ist vor der Mittellachse des Gebäudes anzusetzen.  
 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut oder die Oberkante einer Attika.

**FH** Die Firsthöhe wird mit maximal 4,0 m über Wandhöhe festgesetzt.  
**2.2 Grundflächen** (§ 19 BauUNVO)  
**GR** Die maximal überbaubaren Grundflächen werden wie folgt festgesetzt:

	Grundfläche 1	Grundfläche 2
Sondergebiet SO 1	2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 2 (a + b)	4.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 3	300 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>

Grundfläche 1: bauliche Hauptanlagen (nur Gebäude mit ihren Überdachungen)  
 Grundfläche 2: baulichen Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauUNVO)
- a** Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen bis 70,0 m zulässig.
- 4. Baugrenze** (§ 23 BauUNVO)
- 5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 landwirtschaftliche Wege
- 6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
 ☐ Spielplatz
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 und Abs. 1a Abs. 3 BauGB)
- 6.1 Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 ☐ Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Allgemein  
 Für die Pflanzungen auf den Grünflächen 1 bis 4 gilt grundsätzlich, dass die Pflanzung in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern ist. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen und in Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.
- Grünfläche 1:  
 Die Grünfläche ist in der festgesetzten Breite mehrreihig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gemäß Kapitel F. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum/50 m<sup>2</sup>, 1 Heister/5 m<sup>2</sup> und 1 Strauch/2 m<sup>2</sup>. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4 - 6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibrück und Stammschutz zu versehen.

- Grünfläche 2:  
 Innerhalb der Pflanzfläche sind Sträucher mit essbaren Früchten in Anlehnung an die Artenliste in Kapitel F zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch/2 m<sup>2</sup>. Als Zugang zum Spielplatz ist innerhalb der Fläche eine Pflanzlücke mit maximal 4 m Breite zulässig.
- Grünfläche 3:  
 Innerhalb der Pflanzfläche ist eine Pflanzung mit Heistern und Sträuchern vorzunehmen. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gemäß Kapitel F. Die Pflanzdichte beträgt 1 Heister/5 m<sup>2</sup> und 1 Strauch/m<sup>2</sup>. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4 - 6 Exemplaren einer Art zu pflanzen.
- Grünfläche 4:  
 Die Grünfläche ist in der festgesetzten Breite mehrreihig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gemäß Kapitel F. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum/50 m<sup>2</sup>, 1 Heister/5 m<sup>2</sup> und 1 Strauch/2 m<sup>2</sup>. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4 - 6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibrück und Stammschutz zu versehen.
- Anpflanzen von Bäumen  
 Es sind acht großkronige Laubbäume (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x v., m.B. STU 18-20 cm) zu pflanzen. Dabei sollen die zwei Einzelbäume im Eingangsbeich der Hofanlage Exemplare einer Art sein, ebenso die Baumreihe entlang des Sondergebietes SO 3. Die nicht in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind im Plangebiet ohne Standortvorgabe zu pflanzen. Mögliche Baumarten sind: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) und Quercus robur (Stieleiche). Als Unterwuchs der Einzelbäume und der Baumreihe ist ein Schmetterlings- und Wildbiensensum aus Saatgut regionaler Herkunft zu entwickeln. Die Saatmischung sollte zu 100 % aus Kräutern bestehen.
- Erhaltung von Bäumen (Standorte aus dem Luftbild übertragen)
- 6.2 Artenschutz**  
 6.2.1 Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität  
**A 1 Installation von Nistkästen**  
**K 1** Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Plangebiet pro um- oder ausgebauter Dachlängsseite drei Sperlingskolonie-Kästen, drei Rauchschwalben-Kunstnester und ein Starenkasten zu installieren. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in einem Bericht vorzulegen.  
 6.2.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung  
**V 1 Bauzeitenregelung und Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten**  
 Arbeiten an den Bestandsgebäuden erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.  
 Vor dem Rück- bzw. Umbau eines Bestandsgebäudes ist das Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit Nischenbrütern und Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Rückbauarbeiten, insbesondere der Dächer und Traufbereiche, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z. B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und die zuständige UNB zu informieren.  
**V 2 Rückschnitt und Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit**  
 Rückschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.  
 6.2.3 Monitoring  
 Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist ein 3-jähriges Monitoring vorgesehen. So soll die Entwicklung der Avifauna im Geltungsbereich und dessen Umgebung gezielt untersucht werden. Der UNB ist jährlich ein Ergebnisbericht vorzulegen. Die im Bereich der Hofanlage lediglich ein weiteres Baufenster für ein Einfamilienhaus hinzukommt und es ansonsten ggf. zu Änderungen im Publikumsverkehr kommt wird, ist bei dem Monitoring nicht nur der Geltungsbereich, sondern insbesondere auch die Abschnitte der Zuwegung in räumlicher Nähe zum Streubstkomplex zu betrachten.
- 6.3 Dachmaterialien**  
 Dachflächen, die an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- 7. Sonstiges**  
 ++++ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauUNVO)
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- ☐ Böschungen
- ☐ Regenwasserbecken
- B. Bauordnungsrechtliche und wasserrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
- 1. Dachgestaltung** (§ 91 Abs. 1 und 2 HBO)  
 Es sind nur flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 30° zulässig.
- 2. Behandlung von Niederschlägen** (§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)
- 1.1 Stellplätze**  
 Stellplätze sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
- 3.2 Dachflächen**  
 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.  
 Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in das Regenwasserbecken abzuleiten und zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen zu nutzen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den Altsiedler Bach anzuschließen.
- C. Hinweise**
- 1. Stellplatzsatzung** (§§ 5 Abs. 1 und 51 und § 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 91 Abs. 1 HBO)  
 Für Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder ist die „Stellplatz- und Ablosatzung“ der Stadt Münzenberg in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- 2. Denkmalschutz** (§ 20 und 21 HDSchG), **Meldungen von Bodendenkmälern**  
 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.  
 Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Baugebiet ein Bodendenkmal vorhanden ist, das bei den Bauarbeiten im Bereich des Auftretens von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine

- Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abzählen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.  
 Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber bzw. Mauern oder Gebäudereste des Mittelalters oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). In diesem Falle ist ausreichend Zeit für die Grabungsmaßnahme einzuräumen.  
 Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- 3. Bodenschutz** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)  
 3.1 Die Anforderungen für eine sachgerechte Zwischenlagerung und den Wiedereinbau des Oberbodens sind zu beachten.  
 Darüber hinaus ist bei weiteren Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.  
 Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.  
 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind die Anforderungen der DIN 19731, der DIN 18915 und der DIN 19639 bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.  
 3.2 Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden  
**VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden**  
 Nach § 6 BBodSchV sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelten Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vermänsungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.  
 In den DIN finden sich Angaben zu Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial, die im Sinne des Bodenschutzes gewährleisteten sollen, dass es im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu einem Verlust der Bodenfunktion kommt. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten und sowohl Aushub und Lagerung hat in Abhängigkeit von Humusgehalt, Feinbodenart und Steingehalt getrennt zu erfolgen. Eine Verdichtung des humosen Oberbodenmaterials durch Auflast zu verhindern, darf eine Mietenhöhe von 2 m nicht überschritten werden. Die Miete ist zu profilieren und darf nicht verdichtet werden. Bei Lagerzeiten von mehr als sechs Wochen sollten Bodenmieten begrünt werden, um die Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenleben sicherzustellen. Bodenmieten dürfen nicht in Mulden oder an verlässlichen Standorten angelegt werden. Besteht die Gefahr von oberflächigen Wasserabflüssen am Mietenfuß, so ist dieser zu entwässern. Lagerflächen vor Ort sind ausreichend zu dimensionieren und aussagekräftig zu kennzeichnen.  
 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 (DIN e. V. 2019c) und DIN 18915 (DIN e. V. 2011b) durchzuführen.
- VB 2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte**  
 Die Umlagerungsseignung (Mindestfeuchtigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz - stark feuchte (Wasserausritt beim Klopfen auf den Holzstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden - dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Führt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden.
- VB 3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase**  
 Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken.  
 Bei erhöhter Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Gebiete geringgehalten wird.
- VB 4 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase**  
 Im Rahmen der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die tiefer gelegenen Bodenbeschichten nicht verdichtet werden, da dies zunächst zu einer Verminderung der Bodenfunktion oder gar irreversiblen Schädigung führen kann. Da Pflanzenwachstum nur auf ungestörtem Boden uneingeschränkt möglich ist, gilt dies insbesondere für temporär angelegte Flächen, sowie Flächen, die rekultiviert werden sollen. Um Bodenverdichtungen entgegenzuwirken, ist unnötiges Befahren des Bodens zu unterlassen.  
 Das Befahren von Böden ist nur mit geeignetem Gerät zulässig: Fahrwerke und Reifen drücke sind bei den zum Einsatz kommenden Fahrzeugen zu verringern. Bei verdichtungsgefährdeten Böden müssen Baustraßen, Baggermaten oder andere geeignete Maßnahmen genutzt werden.  
 Bei erhöhter Bodenfeuchte ist das Befahren von unbefestigten Böden vollständig zu unterlassen. Das Befahren von Flächen außerhalb des der Zuwegungen und des Eingriffsbereichs ist nicht zulässig.
- VB 5 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)**  
 Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueneinrichtungsfäche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Kommt es trotz der Vermeidungsmaßnahmen zu Verdichtungen, ist der Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tieferündig zu lockern. Um die Tiefenlockerung nachhaltig zu stabilisieren, sollten betroffene Flächen mit tiefwurzelnden Pflanzen begrünt werden.  
 Ggf. ausgehobener Oberboden muss lagergerecht wieder eingebaut werden. Auch nach der Rekultivierung der Böden während der Bauphase ist darauf zu achten, dass die rekultivierten Flächen im Zuge von Bautätigkeiten durch schweres Gerät und anderweitige schwere Baufahrzeuge nicht wieder ruckerdrückt werden. Alle freiliegenden Bodenflächen sollten zeitnah wieder begrünt werden (besonders bei Hangneigung >4 %). Hierfür ist standortgerechtes Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden.
- VB 6 Verringerung baubedingter Staubeentwicklung**  
 Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für die angrenzende Hofanlage durch Befuchtung des Bodenmaterials und der Baustraßen geringgehalten wird.
- 4. Kampfmittel**  
 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

- 5. Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)  
 5.1 Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen sind Baumkontrollen von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (z. B. baumbewohnender-brütende Vogel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Gehölzbeseitigung mitzuteilen. Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.  
 Für den Fall, dass eine Wochenstube vorhanden ist, ist nach der geeigneten Orten zu suchen, an denen Ersatzquartiere (Fledermausgroßraumkästen) positioniert werden können.  
 5.2 Freimachen des Baugebiets  
 Die erforderlichen Baufeldräumungen (Abtrag der Bodenvegetation) sind nur im Zeitraum vom Mitte November bis Mitte Februar zulässig; zu anderen Zeitpunkten erst nach Freigabe durch einen Gutachter und die Fachbehörde der Bauaufsicht.  
 6. Immissionsschutz  
 Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eines Dorfgebiets betragen  
 Tagsüber 60 dB(A) und  
 Nachts 50 dB(A) gegenüber Verkehrslärm und  
 45 dB(A) gegenüber Anlagenlärm  
 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Tabelle 8 gemäß DIN 4109 nachzuweisen.  
 7. Versickerung des Niederschlagswassers  
 Die Versickerung ins Grundwasser und die Einleitung von Niederschlagswasser in den Altsiedler Bach bedarf einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Beim Anschluss an bereits genehmigte Einleitungen oder Versickerungsanlagen ist eine Änderung bzw. eine Neuerteilung der bestehenden Erlaubnis erforderlich.  
 8. Auflagen in der Schutzzone der 380/110 KV-Freileitung  
 Innerhalb der Leitungsschutzzone (§ 40.00 m beiderseits der Leitungssache) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-10, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind.  
 Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmast, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Es werden die tatsächlichen ± 0,00 Ebenen (Standorthöhen) in Meter ü. NN benötigt.  
 Um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, sind Abgrabungen/ Erdarbeiten innerhalb des Mastschutzbereiches (25,0 m im Radius um den Mastmittelpunkt) nur nach Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bayreuth, zulässig.  
 Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone unserer 380/110-kV-Freileitung sind mit der TenneT, Betriebszentrum Bayreuth, Bereich Leitungen, abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von + 5,0 m bezogen auf das vorhandene Gelände bestehen keine Einwände.  
 Im Nahbereich der Freileitung können vorhandene elektrische und magnetische Felder besonders empfindliche elektronische Geräte stören.  
 Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Leitungsschutzzone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.  
 9. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten  
 Das Plangebiet wird von einer erosiven Bergbauberechtigung überlagert, in der Versuchsarbeiten stattgefunden haben. Aus Sicherheitsgründen ist bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen sind.  
 10. Löschwasserversorgung  
 Für die Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereit zu stellen. Diese Menge ist dadurch sicherzustellen, dass zu jedem Zeitpunkt für Rettungszwecke 192 m<sup>3</sup> im Regenrückhaltebecken verbleiben.  
 11. Sonstiges  
 11.1 **Datengrundlage**  
 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
 Die Planunterlagen hat den Stand vom Januar 2021 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
 ☐ vorhandene Flurstücksgrenzen  
 ☐ vorhandene Gebäude  
**E. Nachrichtliche Übernahmen**  
 380/110-kV-Ltg Gießen/N- Karben Ltg. Nr. P 3023 der TenneT TSO GmbH mit 40 m Leitungsschutzzone beiderseits der Leitungssache  
 ☐ Mittel- und Niederspannungskabel der ovag Netz GmbH  
**F. Pflanzenvorschlagsliste**  
**1. Bäume 1. Ordnung:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 14-16 cm  
*Acer campestre* Feldahorn  
*Acer pseudoplatanus* Bergahorn  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Fraxinus excelsior* Gemeine Esche  
*Malus sylvestris* Wildapfel  
*Pyrus pyrastrer* Wildbirne  
*Quercus robur* Stieleiche  
*Eberesche*  
*Salix caprea* Salweide  
*Tilia platyphyllos* Sommerlinde  
**2. Zierpflanzen für die Hofanlage:**  
*Malus spec.* Zier-Äpfel  
*Prunus serotina* Zier-Kirsche  
*Prunus persica* Pfirsich  
*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Philadelphus coronarius* Fälscher Jasmin  
*Buddleja davidii* Sommerflieder  
*Prunus sempervirens* Buchsbaum  
*Ribes sanguineum* Blut-Johannisbeere  
*Deutzia hybrida* Deutzie  
**3. Rankpflanzen für die Hofanlage:**  
*Vitis vinifera* Echter Wein  
*Lonicera caprifolium* Echtes Geißblatt  
*Clematis vitalba* Waldrebe  
**4. Artenliste für Grünfläche 1: Sträucher**, Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150  
*Prunus spinosa* Schwarzdorn  
*Cornus betulus* Hainbuche  
*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel

*Rhamnus cathartica* Kreuzdorn  
*Corylus avellana* Hasel  
*Rosa canina* Hundrose  
*Crataegus monogyna / laevigata* Weißdorn  
*Vitaeum lantana* Wolliger Schneeball  
*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

**5. Artenliste für Grünfläche 2: Sträucher mit essbaren Früchten**, Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150  
*Amelanchier* Felsenbirne  
*Hippophae rhamnoides* Gewöhnlicher Sanddorn  
*Ribes uva-crispa* Stachelbeere  
*Ribes* Rote Johannisbeere  
*Ribes* Schwarze Johannisbeere  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Vaccinium myrtillus* Heidelbeere

In der Grünfläche 2 können auch vereinzelt Obstbäume angepflanzt werden.

**Verfahrensvermerke**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am 13.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 27.02.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 2025 bis einschließlich \_\_\_\_ 2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.  
 Die Stadt Münzenberg hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_ 2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Münzenberg, \_\_\_\_ 2025 Dr. Tammer Bürgermeisterin  
 Ausgefertigt:  
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ 2025 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_ 2025 identisch ist.  
 Münzenberg, \_\_\_\_ 2025 Dr. Tammer Bürgermeisterin  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wetterauer Früchtchen“ wurde am \_\_\_\_ 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
**STADT MÜNZENBERG**  
**LANDKREIS WETTERAU**  
 Bebauungsplan  
**"Wetterauer Früchtchen"**  
 Datum: **27.02.2025** **M 1:1.000**  
**PLANER FM**  
**STADT PLANUNG ENERGIEBERATUNG**  
 Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
 Telefon 06021 411198  
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de  
**TROPP PLAN**  
**Freier Architekt und Städtebauarchitekt**  
 Glattbacher Straße 99 63741 Aschaffenburg  
 Tel.: 06021/4946770 Mail: tropp@tropp-plan.de