



Stadt Münzenberg

Gemarkung Münzenberg

Bebauungsplan „Heidehöfe 1“

Textfestsetzungen und Hinweise

- V o r e n t w u r f -


J u n i 2 0 2 2


Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes und ergänzen die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.





Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach

 (06033) 7445412

 (0175) 2231610

 mail@ulrich-stuedemann.de

 www.ulrich-stuedemann.de

A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

B Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Sondergebiet „Landwirtschaft“ sind zulässig:

- Landwirtschaftliche Betriebe im Sinne von § 201 BauGB,
- Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsangehörige und Betriebsmitarbeiter
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Produktion und Lagerung von Substraten zur bzw. aus Erzeugung von Bioenergie
- Erzeugung von Bioenergie
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Stellplätze und Garagen.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und/oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

2.2 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen und der Abriss vorhandener Gebäude nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

- 3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind zu dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind mit gebietstypischen Arten (siehe C.1) zu ersetzen
- 3.2 Sonstige gebietseigene Gehölze sind ebenfalls zu erhalten. Sofern zulässige bauliche Maßnahmen entgegenstehen, ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.

C Hinweise

1 Gebietseigene Gehölze

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzzerle)	<i>Berberis vulgaris</i> (Gemeiner Sauerdorn)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Betula pubescens</i> (Moorbirke)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Castanea sativa</i> (Esskastanie)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i> (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn)	<i>Cytisus scoparius</i> (Besenginster)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Fagus silvatica</i> (Rotbuche)
<i>Frangula excelsior</i> (Faulbaum)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	<i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)
<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	<i>Prunus spinosa</i> (Schwarzdorn)
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Salix alba</i> (Silberweide)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)
<i>Salix x rubens</i> (Hohe Weide)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)	<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	

2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4 Verwertung des Niederschlagswassers

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer Brauchwasserzisterne zurückzuhalten und wieder zu verwerten (z. B. Gartenbewässerung).

5 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

6 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ sowie der qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die entsprechenden Schutzgebietsvorschriften sind zu beachten.