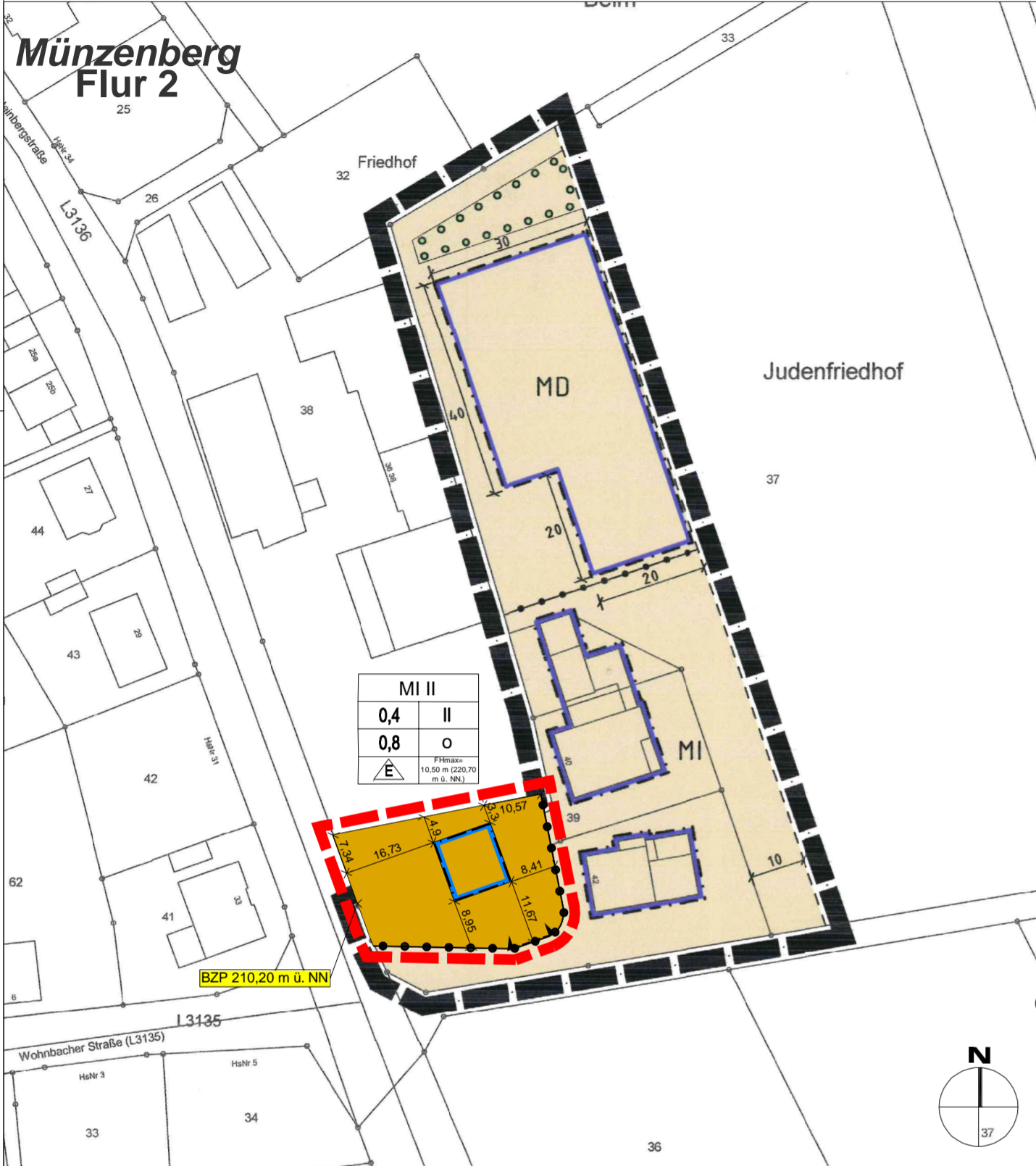


1. Änderung Bebauungsplan "Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg" im ST Münzenberg

Ausweisung Bestand (M 1:1.000)



MI II	
0,4	II
0,8	O

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16- 20 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (§§16 Abs. 2, 20 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - ☒ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 und 23 BauNVO)
 - FHmax Firsthöhe als Höchstmaß ü. NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrtbereich
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung "Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg" ST Münzenberg (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

PLAUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiete gem.§ 6 BauNVO

gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zulässig in diesem Sinne
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
- Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II, Nr.1 und § 19 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Grundsätzlich gilt für den Änderungsbereich innerhalb des Mischgebietes WI II eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen, Stellplätzen und Zufahrten,
 - untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird regelmäßig bis zu 50%, max jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr.2 und § 20 BauNVO)

- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Änderungsbereich bzw. ausgewiesenen Mischgebiet MI II auf 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- Es ist eine zwei-geschossige Bauweise zulässig. Dachgeschosse, Gauben sind zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.
- Im Änderungsbereich wird die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe, durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Die maximale Firsthöhe des Gebäudes beträgt 10,50 m über dem Bezugspunkt (BZP) bzw. darf eine Höhe von 220,70 m üNN nicht überschreiten.

Als Höhenbezugspunkt (BZP) für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante Gehweg an der Steinbergstraße mittig des Grundstückes mit 210,20 m üNN festgesetzt.

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

3.1 Bauweise

- Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Im ausgewiesenen Mischgebiet MI II sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 Abs.1, Nr. 4 BauGB)

- Vorbereiche von Garagen, Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Straße (Steinbergstraße) von 5,0 m gegeben ist.
- Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der jeweils gültigen Fassung.
- Zur Erschließung des Änderungsgebietes ist ein Zufahrtsbereich (Ein-/Ausfahrt) im Planteil gekennzeichnet.

ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

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

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (festgesetzt am 24.10.1984, St.Anz. 48/84 S. 2352 in der im Staatsanzeiger 30/1988 S. 1678 veröffentlichten Fassung vom 01.07.1988).

Hinsichtlich Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes einzuhalten und zu befolgen. Das unerlaubte Einleiten von Brauchwasser oder mit Schadstoffen belasteten Wasser ist nicht gestattet. Die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten entsprechend

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 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) HAltBodSchG 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 § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle."

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

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 Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Hinweise zu der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“, ST Münzenberg

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ gelten außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung unverändert weiter.

Die rechtlichen Grundlagen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“ aktualisiert und gelten weiterhin für das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes „Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg“. Die rechtlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. II 231-36)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg", ST Münzenberg wurde von der Gemeindevertretung am _____ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich in der "Butzbacher Zeitung" bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am _____ in der "Butzbacher Zeitung" bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom _____. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den _____.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____. Die Bekanntmachung erfolgte in der "Butzbacher Zeitung" am _____.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg", ST Münzenberg der Stadt Münzenberg in Kraft.

Münzenberg, den

Ausfertigerungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplans "Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg", ST Münzenberg der Stadt Münzenberg mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Münzenberg, den

Entwurf



Stadt Münzenberg, Stadtteil Münzenberg
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Pferdestall und Geräteunterstand Am Steinberg"