



**Stadt Münzenberg
Stadtteil Münzenberg**

**Innenbereichssatzung
„Steinbergstraße“**

Textliche Festsetzungen

**Entwurf
7. Juli 2023**

Raimund Haase
Landschaftsarchitekt
Steinbergstraße 32
35516 Münzenberg

Inhalt	Seite
Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2 Sachlicher Geltungsbereich.....	3
3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen	4
3.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	4
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften.....	5
Teil 3: Hinweise und Empfehlungen.....	6
Teil 4: Verfahrensvermerke und Inkrafttreten.....	9

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf das in der dazugehörigen Planzeichnung festgesetzte Gebiet an der Steinbergstraße in Münzenberg und umfasst die Flurstücke 24 und 25 der Gemarkung Münzenberg, Flur 2.

2 Sachlicher Geltungsbereich

Auf dem gemäß dieser Satzung dem Innenbereich zugeordneten Grundstück gelten die Festsetzungen dieser Satzung, die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und diejenigen der Hessischen Bauordnung (HBO).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt ist eine Höhe von 204,61 m über Normalhöhennull (NHN)¹. Die festgesetzten Höhen sind vertikal darüber abzutragen.

Wandhöhe (WH):

Die Wandhöhe beträgt maximal 5,0 m über dem Bezugspunkt.

Zahl der Vollgeschosse:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

¹ Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Überschreitung von Baugrenzen

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen überdeckt werden.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind nur innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Umhausungen zugelassen.

3.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (1 m über Geländeoberkante) zu pflanzen.

Dächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

Strukturreicher Hausgarten

Der Hausgarten ist strukturreich anzulegen und muss in den Pflanzonen unterschiedliche, dem trockenen Standort angepasste Biotopstrukturen (Steinsetzungen, Trockenmauern) sowie intensive Stauden- und Gräserpflanzungen als Nahrungsgrundlage für Insekten erhalten.

Die vorhandenen fünf Obstbäume sind zu erhalten.

Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Als Dachform ist das Satteldach zulässig.

Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Zulässig sind:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken,
- Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Elementen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Einfriedungen sind mit Bodenabstand zu errichten. Mauern sind davon ausgenommen.

Teil 3: Hinweise und Empfehlungen

Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 14 Abs. 1 HBO in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung muss eine Wassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80,0 m bis 100,0 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150,0 m nicht überschreiten.

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 Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 BBodSchG sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z. B. Kies-/Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.

Bodendenkmäler

Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen. Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

Baudenkmäler

Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Artenschutz und ökologische Baubegleitung

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

Gehölze und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2015) sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für

Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen vor Befahren zu schützen.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG besagt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/Bauschutt einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Teil 4: Verfahrensvermerke und Inkrafttreten

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB	Anschreiben vom Frist bis
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung am Frist vom bis
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung im [Bezeichnung Presseorgan] gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, damit Inkrafttreten	am
Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung	am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung

1. des Bundesrechts, und zwar der §§ 2 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), und der §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie
2. des Gemeindeverfassungsrechts, und zwar des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93),

wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom
die Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB „Steinbergstraße“, Münzenberg, als Satzung beschlossen.

Münzenberg,

(Siegel)

Der Magistrat
der Stadt Münzenberg
gez.

Dr. Isabell Tammer
Bürgermeisterin

Rechtswirksamkeit:

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Münzenberg wurde der Beschluss der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB „Steinbergstraße“ in der Tageszeitung am öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Münzenberg, Hauptstraße 22, 35516 Münzenberg, bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Ferner wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Münzenberg,

(Siegel)

Der Magistrat
der Stadt Münzenberg
gez.

Dr. Isabell Tammer
Bürgermeisterin