

Zeichenerklärung
gem. Planzonenverordnung (PlanzVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**
gem. Planzonenverordnung (PlanzVO)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4, BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauN, § 9 BauNVO)

2.1 **Geschäftszählzahl (GFZ)**
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

2.2 **Grundflächenzahl (GRZ)**
GRZ mit Dezimalzahl

2.3 **Zahl der Vollgeschosse**
als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauN, §§ 7 und 8 BauNVO)

3.1 **Baugrenze**

3.2 **Offene Bauweise**

4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauN)

4.1 **Strassenverkehrsflächen**

5. **Sonstige Planzeichen**

5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauN)

5.2 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 5 Abs. 2, Nr. 4 und 4., § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 5 BauN)

5.3 **Mögliche Grundstücksgrenze**

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzonenverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 50); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (1-3) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
11 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude
• Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
sowie die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe
Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzarten
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB)
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. zwei (s. Planenschnit III)
Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Stoffgeschosse über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,4 (s. Planenschnit III)
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 0,6 (s. Planenschnit III)
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)
Gem. § 9 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14, BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn das Maß der Überschreitung durch eine zusätzliche Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) in gleichem Maß ausgeglichen wird.

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche Gegenstand des Bebauungsplans

- Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**
Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen
Es gilt die jeweilig geltende Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg
- 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 zurückzufahren und wieder zu verwerten (z. B. Gartenbewässerung)
- Dachform, Dachneigung und Dachdeckung**
Es sind ausschließlich Sattel-, Wal-, Pul-, und Flachdächer zulässig.
Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern wird mit 20°-40° als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Bei Putzdächern wird eine Dachneigung von 10°-20° als Mindest- und Höchstmaß angesetzt. Die Dachformen und Dachneigungen gelten ebenso für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die Dachdeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden ausgeschlossen.

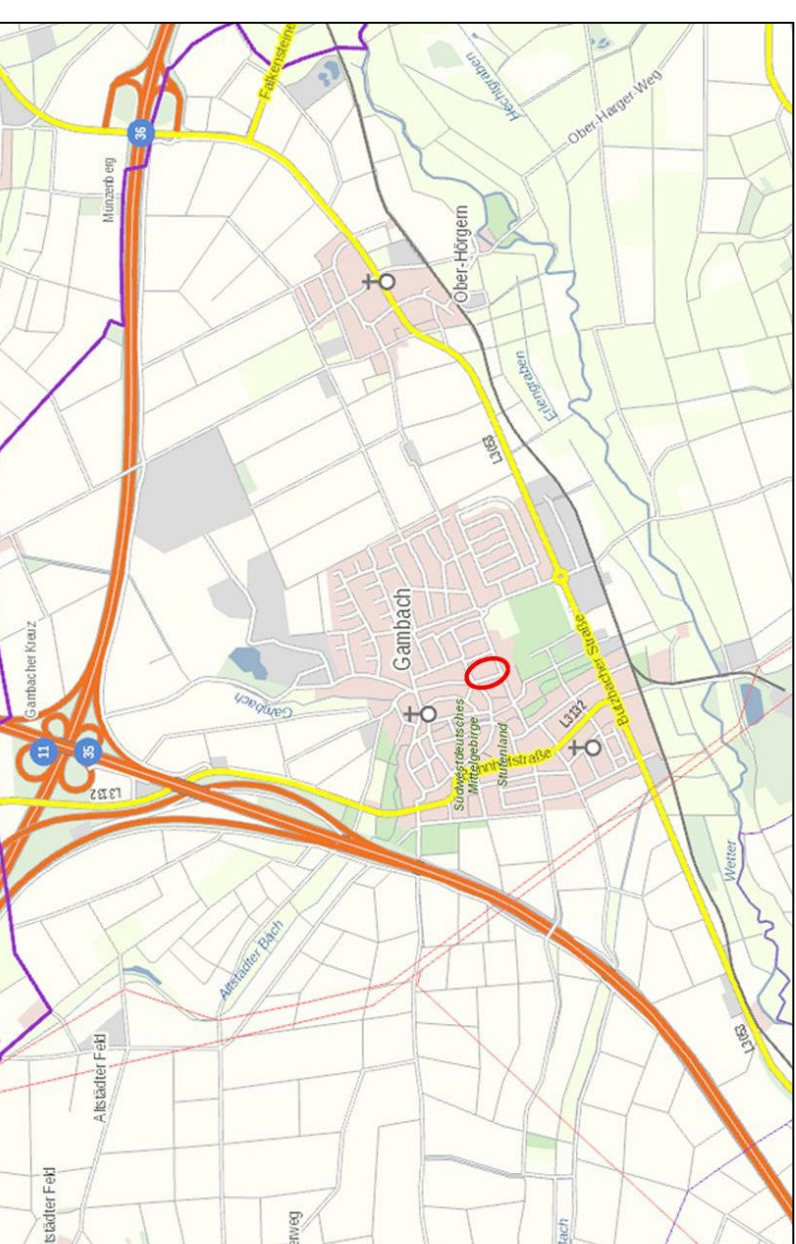
D. Kennzeichnungen und Hinweise

- Sicherung von Bodendenkmalern**
Wenn bei Erdbearbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-archäologie, oder der Stadt Münzenberg, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen
- Schutz bestehender und geplanter Leitungen**
Bei Befreiungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen
- Arten- und Biotopschutz**
Bei alten Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungsspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
31 wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu zerstören.
32 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
33 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
34 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
35 Die jeweilige Bauherrenschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung, eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird verwiesen.
- Kampfmittel**
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am gefasst.

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 worden sind.
Münzenberg, den

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

| | |
|---|-------------------|
| BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG HAUPTSTRASSE 22 35516 MÜNZENBERG | |
| 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "NÖRDLICH DER NEUEN SCHULE" IM STADTEIL GAMBACH | |
| OBJEKT NR. 20/44/5 | Satzung |
| BEARBEITUNGSSTAND: August 2020, Januar 2021, April 2021 | MASS-STAB 1:1.000 |
| BEARBEITET: VOLLHARDT CAD: SHI | GERIPPT: SHI |
| PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELIERERG 51 - 35645 MIMBURG - TEL. 06421/20495-0 - FAX 06421/20495-40 - g.vollhardt@vllh.de - www.vllh.de | |



| | | |
|---------------------|-------|----------------------------|
| Grundstücksgrenze | Fl. 5 | Bezeichnung der Flurnummer |
| Flurgrenze | 71 | Flurstücksnummer |
| vorbundene Bebauung | 440 | Vermessungspunkt |

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.11.2020 gefasst.
Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2021.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 08.06.2021.
Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2021.