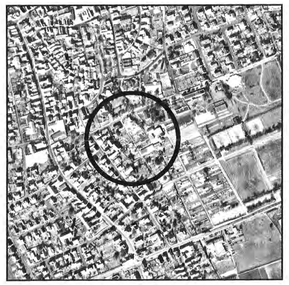
Stadt Münzenberg
Stadtteil Gambach

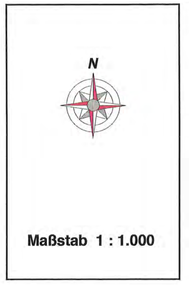
Bebauungsplan "Obere Kappesgärten"

Legende: Katasterkarte

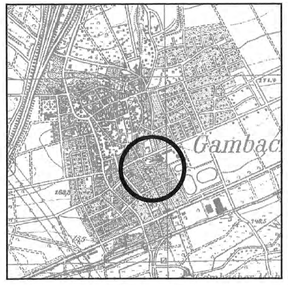
- Öffentliches Gebäude
- 12 — Hausnummer Wohngebäude
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl. 12 — Bezeichnung der Flur
- z.B. 167/1 — Flurstücksnummer
- Wiese
- Garten

Luftbildausschnitt (unmaßstäblich)





Ausschnitt TK 25 (unmaßstäblich)



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

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

o	Offene Bauweise
überbaubar / nicht überbaubar	Baugrenze

Dachneigung
(§ 87 HBO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)

28° - 48°	Dachneigung

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen
- o — Bäume

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Priv. — Private Grünfläche

Zweckbestimmung:
- Nutzgarten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 70 HWG)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltende Fassung.

A WOHNBAUFLÄCHE MIT ERSCHLIEßUNG

A 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

A 1.1 Gem. § 20 (3) BauNVO

A 1.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

A 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

A 1.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

A 1.2.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

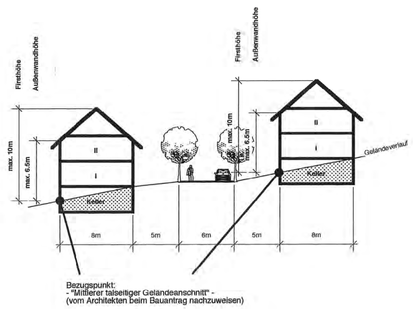
A 1.2.3 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 60 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Insgesamt sind je 200 qm Freifläche mind. 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Bäume, vorrangig Kernobsthochstämme, zu pflanzen.

A 1.2.4 Anpflanzungen von Bäume und Gehölzen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

A 1.2.5 Das anfallende Dachflächenwasser ist als Brauchwasser in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.

A 1.3 Gem. § 18 BauNVO

In den mit WA bezeichneten Flächen darf die Außenwandhöhe max. 6,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m betragen.



A 1.4 Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

A 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

A 2.1 Dachfarbe
Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Dacheindeckung ist in nichtglänzendem oder reflektierendem Material vorzunehmen.

A 2.2 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel- und/oder versetzte Pultdächer auszuführen. Zulässig sind außerdem Krüppelwalmdächer (Schopfwalmdächer). Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch Flachdächer errichtet werden.

A 2.3 Dacheinschnitte und Dachgauben
Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Traufl ä nge des Daches beanspruchen.

A 2.4 Dachflächenfenster (liegende Dachfenster)
Dachflächenfenster sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Dachöffnungen auszubilden. Der Abstand der einzelnen Dachflächenfenster untereinander sowie zu Dacheinschnitten und Dachgauben beträgt mindestens 1,00 m. Insgesamt dürfen Dachflächenfenster max. 50 % der Traufl ä nge des Daches beanspruchen.

A 2.5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

A 2.6 Fenster und Türen
Fenster und Türen sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Wandöffnungen auszubilden. Querrechteckige Formate sind dann zulässig, wenn sie in hochrechteckige Flügel unterteilt werden.

A 2.7 Material der Außenhaut
Verkleidungen mit glasierten Fliesen oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Außenwände in Blockhausbauweise sind unzulässig.

B PRIVATE GRÜNFLÄCHE - NUTZGARTEN

B 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

B 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Pro Gartengrundstück ist die Errichtung einer Gerätehütte mit einer Größe von maximal 15 kbm zulässig.

B 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Gartengrundstücke wird auf 200 qm festgesetzt.

B 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

B 1.3.1 Wege- und Stellplatzflächen sind unbefestigt und wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Kies, Schotter).

B 1.3.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

B 1.3.3 Hütten sind auf mindestens zwei Seiten mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

B 1.3.4 Anpflanzungen von Bäume I. und II. Ordnung sowie mindestens 3/4 aller Strauchpflanzungen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen:

B 1.3.5 Je neu hinzukommende Gerätehütte sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume auf der Gartenparzelle zu pflanzen.

B 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

B 2.1 Gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB
Die Gerätehütten sind in Holzbauweise zu errichten.

3. HINWEISE

3.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

3.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Richard
Herrenapfel
Haugapfel
JakoLebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Oldenburger
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterapfel
Roter von Boskoop
Rote Stemrenette
Schafsnase
Winterrambour

Birnen :
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gute Graue
Gute Luise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen :
Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen :
Büttners rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche

4.2 Bäume :

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

4.3 Sträucher :

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicerxylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Roscanina	- Hundsrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosrugosa)
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hederhelix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicercaprifolium	- Jelängerjelieber (Geißschlinge)
Parthenocissus quinquefolia	- Selbstkletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

BÜRGERBETEILIGUNG
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist erfolgt vom 15.12.1997 bis 19.12.1997, ortsüblich bekanntgemacht am 12.12.1997.

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 22.12.1997 bis 23.01.1998 aufgefordert.

Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB ist erfolgt vom 22.12.1997 bis 23.01.1998, ortsüblich bekanntgemacht am 12.12.1997.

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 26.01.1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 BauGB i.d.F. vom 01.01.1998 und der Hauptsatzung der Stadt Münzenberg, wurde der Bebauungsplan mit Bekanntmachung vom 12.02.1998 rechtskräftig.

Stadt Münzenberg
Stadtteil Gambach

Bebauungsplan
"Obere Kappesgärten"

Planungsstand: 02/98

Maßstab 1:1.000	bearb.: M. Hausmann	gez.: E.Scheiermann

PLANUNGSBÜRO DAMM
INHABER HEGEMANN

Tulpenweg 9
35463 Fernwald
Tel. 0641/94028-0
Fax 0461/94028-50