



Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

2 Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 (1) HBO)

Gebäudebegrenzung
Über 50m² große, fensterlose ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände sind mit hecischen standortgerechten Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

Grundstücksflächen
22 In den Wohngebieten sind mind. 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit hecischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
23 Vorgrünflächen sind in WA-Gebieten zusätzlich zu mind. 50% grünordnerisch zu gestalten.
24 In den Mischgebieten sind auf überwiegender gewerblich genutzten Grundstücken mind. 20% und auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken mind. 35% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit hecischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Begrünung von Stellplätzen
25 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von min. 16 cm auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m oder Baumscheiben mit mind. 4,00 m² unversegelm Boden zu pflanzen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 18 und 19 BauNVO)

11 Mischgebiete
Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich entlang der Brückfeldstraße zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungststätten und sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

12 Wohngebiete
Die allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind nicht zulässig.

13 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen größer als 15m² umbaubarer Raum und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

14 Überschreitung der GRZ (§ 19 (4) BauNVO)
Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrenzung (extensive Dachbegrünung) zu versehen.

15 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe (Schlupf) aufgehende Außenwand mit Dachhaut und die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnittpunkt des bergseitigen natürlichen Geländes höchst angeschnittenen Geländepunkts zu entnehmen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB)

- Auf der internen Maßnahmenfläche A1 ist der festgesetzte Erdwall mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1-15 m betragen, der der Bäume mind. 10 m. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen.
- Auf der internen Maßnahmenfläche A2 ist ein stufig aufgebauter Gehölzsaum mit standorttypischen Sträuchern und Bäumen zur Ortsandengrünung anzulegen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1-15 m bei Pflanzabstand der Bäume min. 10 m betragen.
- Auf der externen Maßnahmenfläche A3 (im Ober-Hörsinger, Flur 7, Parz. 853/1 (Iw)) wird eine flache Mulde auf einem Drittel der Fläche ausgehoben. Hier werden sich durch Salzesäure massive Staudeutungen und Rohr röhre entwickeln. Die gesamte Fläche ist einer extensiven Beweidung in Anlehnung an die Bewirtschaftung der angrenzenden Bereiche zu unterziehen.
- Ökokonto: Die Stadt wird die Restkompensation über das Öko-Konto mit der UNB des Wetteraukreises vertraglich regeln.
- Ausgleichsmaßnahme für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Der Ausgleich für die 2. Änderung wird über das Ökokonto der Stadt Munzenberg erbracht. Der Ausgleichbedarf beträgt 44.000 BWP (Biotopwertpunkt).
- Befestigung von Flächen Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster. Wenn betrieblche Beläge erforderlich sind, kann eine wasserdurchlässige Bauweise verzichtet werden.
- Pro Grundstück ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum (Lokalorte) zu pflanzen. Der unter den Gehölzen liegende Grünstreifen ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen.
- In den Straßenräumen sind als straßenbegleitende Bäume standortgerechte großkronige Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm, in einem Regelabstand von 5 - 20 m, zu pflanzen. Je nach angrenzender Nutzung sind Baumscheiben von mind. 4m² pro Baum oder durchlaufende Pflanzstreifen von min. 2,0 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern.
- Als Grundstücksrandpflanzung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zaune zulässig, die das Wechseln von bodengestützten Kleintieren bis Insekten nicht einschränken.
- Straßen- und Wegebeleuchtung Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natrium-dampfdrucklampen oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Lichthöhe zu verwenden.

3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 3 werden den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A 2 den Flächen der WA- und Mischgebiete. Die über das Öko-Konto bereitgestellten Öko-Punkte werden den WA- und MI-Gebieten zugeordnet.
33 Der Eingriff in Bereich des geplanten Spielplatzgeländes (2. Änderung des BPL) wird über das Ökokonto der Stadt Munzenberg ausgeglichen.

4. Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Für die Westfassade der an der Brückfeldstraße grenzenden Gebäude für die 1 und 2 Bauteile (M-Gebiet) mit dahinter liegender WA-Bauzelle gilt folgende bauliche Ausführung: Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind schalldämmend und mit einer fensterunabhängigen Lüftung nach DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszustatten.
42 Innerhalb der 3 südlichen Bauteile des Gebietes sind die zur B488 hin angeordneten Fenster gen. DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszustatten. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in den Ober- und Dachgeschossen sind zusätzlich mit einer fensterunabhängigen Lüftung nach DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszustatten.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	1/1	Flurstücksnummer
	44.	Vermessungspunkt

3. Baurechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Gestaltungs-festsetzungen (§ 81 (1) HBO)
Dachform und Dachneigung
11 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Putz-, Sattel-, Walm- und Kruppelwalmdächer mit einer Neigung von 20 - 45° zulässig.
12 In den Mischgebieten sind alle Dachformen mit einer Neigung von 20 - 38° sowie Flachdächer zulässig.
13 Ausnahmsweise sind bei Putzdächern von Hauptgebäuden auch Dachneigungen von min. 8° zulässig. Für Garagen sind Flachdächer grundsätzlich zulässig.
Auf der Parzelle 350 sind ausnahmsweise auch für Hauptgebäude Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und -eindeckung
14 Der Anteil von Dachaufbauten und sonstigen Aufbauten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
15 Die Dachdeckung ist ausschließlich in den Farben rot, braun, grau und anthrazit zulässig. Unzulässig sind die Farben blau, gelb und grün. Grasdächer bzw. begrünte Dachdeckungen und Dachdeckungen mit Zinkblech sind ebenfalls zulässig.

Werbeanlagen
16 In M-Gebieten sind Werbeanlagen auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 100 m unter Außenwandoberkante zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Fassadenfläche, von der sie geplant sind, nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 2 Werbeanlagen an einem Standort konzentriert bzw. 1 Fahne je 3.000m² Grundstücksfläche zulässig.
17 In WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Produktseite bis zu einer Größe von max. 180 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
18 Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße B488 grundsätzlich unzulässig.
19 Leuchtreklamen sind aus Verkehrssicherheitsgründen bundesstraßenentlang (dh. sämtliche von der B488 einzusehenden Bereiche) nicht zulässig.
10 Die Werbeanlagen dürfen nicht die Farben der Verkehrsschilder aufweisen.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	1/1	Flurstücksnummer
	44.	Vermessungspunkt

11 Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzuschirmen.

Einfriedigungen
12 Innerhalb der WA-Gebiete sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.

Versorgungsleitungen
13 Alle Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

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

Aufstellungsbeschluss
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am ... gefasst. Das Verfahren der 3. Änderung erfolgte nach § 13 BauGB.
Bürgermeister/-in

Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 2 (3) BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am ...
Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss
Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.02.2014.
Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG
HAUPTSTRAßE ZONE

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BRÜCKFELD IV" IN DER GEMARKUNG GAMBACH

BRICKT. NR. 14238	Wirksame fassung	NASS-STAB 1.2.2008
BEARBEITUNGSSTADIUM: JANUAR 2014, FEBRUAR 2014		
BEARBEITET: VOLLHAARST		CAD em
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT	Ing. Büro für Bauplanen und Landschaftsplanung	
AM VOGELERD 31 - 35043 MÜNZENBERG - TEL. 06421/30489-4 - FAX 06421/30489-14 - post@vollhardt-plaende.de		

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO - I

1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO WA
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB WE 2 Wa
1.3 Mischgebiete § 6 BauNVO MI

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

2.1 Geschosflächenzahl GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,5

2.2 Grundflächenzahl GRZ
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ

2.3 Zahl der Vollgeschosse III
relative Differenz, als Höchstmaß z.B. I

2.1 Höhe baulicher Anlagen in m über einen Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH
Firsthöhe FH

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

3.1 Offene Bauweise o

3.2 nur Hausgruppen zulässig

3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4 Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

5.1 Öffentliche Grünfläche
Regelgrün, Grünverbindung
Spitzplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzen: Bäume

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, und Abs. 8 BauGB

Elektrizität

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maales der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

8.3 Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwälle)

8.4 Bereiche in denen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind (sh. textl. Fests. A Nr. 4)

8.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB
oberirdisch
unterirdisch

