

Rechtsgrundlagen

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

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)

1.1 Mischgebiete

Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich entlang der Brückfeldstraße zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

1.2 Wohngebiete

Die allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen größer als 15m³ umbauter Raum und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 (5) BauNVO).

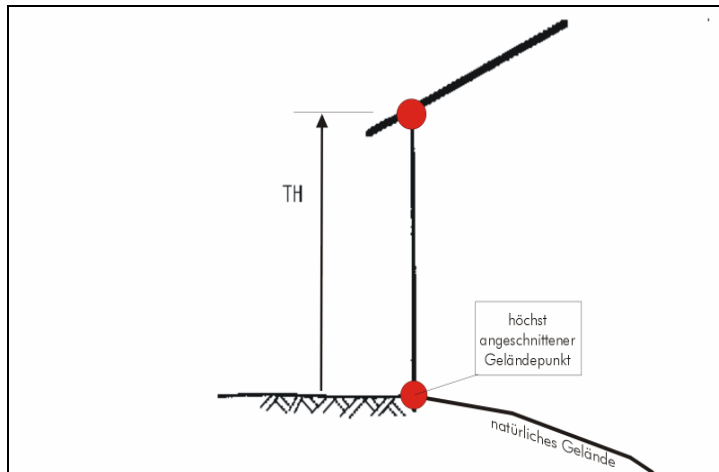
1.4 Überschreitung der GRZ (§19 (4) BauNVO)

Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) zu versehen.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln.

Für den Bereich der Grundstücke, die jeweils südlich einer von West nach Ost verlaufenden Straße liegen, wird die Traufhöhe auf die nördlich liegende Straßenoberkante in der Mitte der Grundstücksbreite bezogen, vorausgesetzt das Gebäude wird in einem maximalen Abstand von 6 m zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet.



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 1-1,5 m betragen, der der Bäume min. 10m. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen.
- Auf der **internen Maßnahmenfläche A2** ist ein stufig aufgebauter Gehölzsaum mit standorttypischen Sträuchern und Bäumen zur Ortsrandeingrünung anzulegen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1-1,5 m, der Pflanzabstand der Bäume min. 10 m betragen.
- Auf der **externen Maßnahmenfläche A3** (Gem. Ober-Hörgern, Flur 7, Parz. 853/1 tlw.) wird eine flache Mulde auf einem Drittel der Fläche ausgehoben. Hier werden sich durch Sukzession nasse Staudenfluren und Röhrichte 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.
- 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 betriebliche Belange es erfordern, kann auf eine wasserdurchlässige Bauweise verzichtet werden.
- Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (Lokalsorte) 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 15 - 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 Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken.
- Straßen- und Wegebeleuchtung
Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen od. Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Lichtdichte zu verwenden.

3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB

- 3.1 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.
- 3.2 Die über das Öko-Konto bereitgestellten Öko-Punkte werden den WA- und MI-Gebieten zugeordnet.

4. Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr.24 BauGB

- 4.1 Für die Westfassade, der an die Brückfeldstraße grenzenden Gebäude für die 1. und 2. Bauzeile (MI-Gebiet mit dahinter liegender WA-Bauzeile) gilt folgende bauliche Ausführung: Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind schalldämmend und mit einer fensterunabhängigen Lüftung nach DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszustatten.
- 4.2 Innerhalb der 3 südlichsten Bauzeilen des Gebietes sind die zur B488 hin angeordneten Fenster gem. DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszuführen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in den Ober- und Dachgeschossen sind zusätzlich mit einer fensterunabhängigen Lüftung nach DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszustatten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 (1) HBO)

Dachform und Dachneigung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20 - 45° zulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten sind alle Dachformen mit einer Neigung von 20 - 38° zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise sind bei Pultdächern auch Dachneigungen von min. 8° zulässig.

Dachaufbauten und –eindeckung

- 1.4 Der Anteil von Dachgauben und sonstigen Aufbauten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 1.5 In allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten ist die Dacheindeckung nur in den Farbtönen rot und rotbraun zulässig.

Werbeanlagen

- 1.6 In MI- Gebieten sind Werbeanlagen auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 2 Werbefahnen an einem Standort konzentriert bzw. 1 Fahne je 3.000m² Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 In WA- Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Produktstätte bis zu einer Größe von max. 1.80 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten
- 1.8 Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße B488 grundsätzlich unzulässig.
- 1.9 Leuchtreklamen sind aus Verkehrssicherheitsgründen bundesstraßenseitig (d.h. sämtliche von der B488 einzusehenden Bereiche) nicht zulässig.
- 1.10 Die Werbeanlagen dürfen nicht die Farben der Verkehrsschilder aufweisen.

Abfall- und Wertstoffbehälter

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

Einfriedigungen

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

Versorgungsleitungen

- 1.13 Alle Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

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

Gebäudebegrünung

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

Grundstücksfreiflächen

- 2.2 In den Wohngebieten sind mind. 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 2.3 Vorgartenbereiche sind in WA- Gebieten zusätzlich zu mind. 50% gärtnerisch zu gestalten.
- 2.4 In den Mischgebieten sind auf überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken mind. 20% und auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken mind. 35% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Begrünung von Stellplätzen

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

3. Nahwärmeversorgung (§ 81 (2) HBO)

- 3.1 Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches besteht Anschluss- und Benutzungspflicht an die Nahwärmeversorgung.
- 3.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Nahwärme geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z. B. bei Passivhäusern) nachgewiesen wird.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.

2. Entwässerungsleitungen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt zu beachten.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 3.1 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) HWG zu beachten. Eine grundstücksbezogene Versickerung ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich.
- 3.2 Das anfallende Dachflächenwasser ist nach § 55 HWG in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Dabei sollte das Zisternenvolumen mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche berechnet werden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Ortskanal anzuschließen.
- 3.2 Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

4. Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5. Lärm

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der B 488 und der Sportanlage ausgehenden Emissionen. Ansprüche und Forderungen gegenüber der Stadt und der Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung können nicht geltend gemacht werden – auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

6. Bundesbodenschutzgesetz

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Ffm., der Magistrat der Stadt Münzenberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984 S. 2352) sind zu befolgen.