



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 - 11 BauNVO)
GE1 Gewerbegebiet(e) 1, 2, 3 (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ Geschosflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0°-25° Zulässige Dachneigung

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

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

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen:

Sukzessionsflächen

Extensivweiden (K=Koppeln)

Feuchte Geländemulde

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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)

Bäume (anpflanzen)

Hecke (anpflanzen)

Bäume (erhalten)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zaun

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.08.2001), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichnverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.1998).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 8 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der mit GE3 bezeichneten Teilfläche des Gewerbegebietes ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes inkl. Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm zulässig.

1.1.1.1 Innerhalb der mit GE3 bezeichneten Teilfläche des Gewerbegebietes unterliegen die nachfolgend aufgeführten Nutzungen folgenden Verkaufsflächenbeschränkungen:

- a) Getränkemarkt auf max. 350 qm Verkaufsfläche
- b) Lebensmittelmarkt auf max. 850 qm Verkaufsfläche

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

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

1.2.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, lebende Hecken). Metallgitter oder Drahtgeflechte sind nur bei massiver Eingrünung mit Gehölzen oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zulässig.

1.2.3 Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 50 % (max. 80 %) Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten. Mindestens zur Hälfte sollen die Grünflächen mit Bäumen im Pflanzabstand von 5 m bis 10 m überspannt sein. Im Gewerbebestand gelten diese Auflagen, sobald Vorhaben zur Nutzungserweiterung umgesetzt werden.

Im Bereich der Grundstücksfläche sind pro 100 qm nicht überbauter Freifläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

1.2.4 Randeingrünung Vom Baugrund ausgehend sind, einem Waldmantel gleich, in erster Reihe Bäume, dann Sträucher anzupflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Zur offenen Landschaft hin soll sich durch Sukzession eine standortgerechte Krautsaumzone anschließen (stufig lockere Struktur, Gehölzdeckung der Randeingrünung 80 %).

1.2.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

1.2.6 Dem Bahngelände einschließlich der Bahnseitengärten dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

1.2.7 Alle bestehenden Obstbäume oder Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

1.2.8 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Sie sind wasserdurchlässig auszubauen. Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 4 qm betragen. Auf 100 m Erschließungsstrecke sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen.

1.2.9 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gilt die Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25a BauGB im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches (entlang der B 488).

1.2.10 Bundesstraße 488 Die Sichtflächen der Erschließungsanbindung an die B 488 sind von jeglicher Bebauung und von jeglichem Bewuchs, auch Grundstücksanfriedungen über 0,80 m, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ein Pflanzgebot besteht in diesem Bereich nicht.

1.3 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Wasser des „Erlengrabens“ (Fl. 5, Flst. 852) ist auf der Höhe des Flurstückes 853/1 (Fl. 7) als Mittelwasser abzugreifen und in einer anzulegenden, geschlängelten, flachen Mulde bis zur Einmündung in die „Wetter“ über Flurstück 853/1 zu leiten. Der Verlauf der Gewässermulde soll zur Einmündung in die „Wetter“ flach abfallen (gleichmäßiges Gefälle). Die Entwässerung soll in etwa dem eines natürlichen Gewässers nachempfunden sein. Eine Böschungsbefestigung ist nicht notwendig.

Die intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen des Flurstückes 853/1 sind in Feuchtröhren und extensiv bewirtschaftete Weideland umzuwandeln. Vorhandene Drainagen sind nicht zu erneuern.

Die bei den Erdarbeiten anfallenden Aushubmassen sind außerhalb der Ausgleichsfläche zu verwenden. Die Anlage von Bauwegen ist nicht zulässig. Spuren von Baufahrzeugen sind auf den zukünftigen Sukzessionsflächen zu belassen (Lebensräume für Pionierpflanzen). Die bestehenden Feuchtmulden sind Tabuzonen während der Bauphase. Baubedingte Veränderungen (Veränderungen der Topographie durch Aufschüttungen) sind nicht zulässig.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen für Stellplätze und Garagen (Pkw und Lkw) sind entsprechend der Betriebsart und Betriebsgröße einzurichten und in ausreichender Anzahl im Bauantrag nachzuweisen.

1.4.2 Die Entwässerung versiegelter Stellplätze muss über einen Öl- oder Benzinabscheider erfolgen. Hof- und Stellplatzflächen sind dann wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine), wenn kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.5 Gem. § 18 BauNVO

1.5.1 Im GE-Gebiet (GE1, GE2 und GE3) darf die Gebäudehöhe max. 8,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt in der Mitte des Gebäudes bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.

2. HINWEISE

2.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines römischen Gutshofes. Sämtliche Bauvorhaben bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die mit Auflagen verbunden sein kann.

2.2 Die Grundstücke sind zur Eisenbahn hin derart einzufrieden, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird. Die Einfriedung ist von den Anliegern und deren Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupfluren in den Zaun eingebaut werden. Eine Bepflanzung der Grundstücke durch Bäume und Büsche darf die Grenze zur Eisenbahn in keiner Weise überragen.

2.3 Gem. der nach § 10 HAltStG geführten Altflächendatei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt sind derzeit keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Bereichen bekannt.

2.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend nach § 19 HAltStG das zuständige Staatliche Umweltamt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

2.5 Solaranlagen sind zulässig.

2.6 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sind Natriumdampf-Hochdruck- oder Niederdruck-Lampen zu installieren, um eine möglichst geringe Fernwirkung zu erhalten.

2.7 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Bau- und Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für die im öffentlichen Straßenraum verlegten Elektroversorgungsleitungen ist die OVAG, Netzbetrieb Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, FON 06031-821650, zuständig.

2.8 In der Bauverbotzone (20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße) sind bauliche Anlagen über Erdgleiche (Hochbauten) gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig.

2.9 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 (SIAnz. 48/1984, S. 2352) sind zu befolgen.

3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

3.1 Speierling und Obstgehölze historisch regionaltypischer Sorten als Hochstämme

3.2 Bäume:

- Acer platanoides* - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
- Alnus glutinosa* - Schwarzerle
- Betula pendula* - Birke
- Carpinus betulus* - Hainbuche
- Fagus sylvatica* - Rotbuche
- Prunus avium* - Vogelkirsche
- Quercus robur* - Stiel-Eiche
- Salix caprea* - Salweide
- Salix cinerea* - Grauweide
- Salix fragilis* - Bruchweide
- Salix purpurea* - Purpurweide
- Salix viminalis* - Korbbeide
- Sorbus aria* - Mehlbeerbaum
- Sorbus aucuparia* - Eberesche
- Sorbus domestica* - Speierling
- Tilia cordata* - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde
- Ulmus glabra* - Bergulme

3.3 Sträucher:

- Acer campestre* - Feldahorn
- Amelanchier ovalis* - Felsenbirne
- Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdorn
- Corylus avellana* - Hasel
- Cornus mas* - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* - Roter Hartriege
- Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus oxyacantha* - Zottengriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
- Ligustrum vulgare* - Liguster
- Mespilus germanica* - Echte Mispel
- Rhamnus cathartica* - Kreuzdorn
- Rhamnus frangula* - Faulbaum
- Rosa canina* - Hundrose
- (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber *Rosa rugosa* - Kartoffelrose)
- Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus* - Schneeball

3.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Clematis vitalba* - Waldrebe
- Hedera helix* - Gemeiner Efeu
- Humulus lupulus* - Hopfen
- Lonicera caprifolia* - Geißschlinge
- Parthenocissus quinquefolia* - Wein
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaanrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2002 gefasst. Die ortsübliche Veröffentlichung gem. Hauptsatzung erfolgte am 31.05.2002.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 15.07.2002 bis zum 19.07.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 13.07.2002.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 22.07.2002 bis zum 23.08.2002 aufgefordert.

4. OFFENLEGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 22.07.2002 bis zum 23.08.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 13.07.2002.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 24.09.2002 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Münzenberg, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

6. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 19.10.2002 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Münzenberg, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

