

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschosflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 28°-45° Zulässige Dachneigung (i.V.m. § 9 (4) BauGB u. § 87 HBO)

1.3 BAUGRENZE

--- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 --- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

== Öffentliche Verkehrsfläche
 / / / / Sichtdreieck
 Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen über 0,80 m freizuhalten.
 ▲ Ein- und Ausfahrtsbereich (E=Einfahrt, A=Ausfahrt)

1.5 GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche
 Garten

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB IN VERBINDUNG MIT NR. 25 BAUGB

Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

Wasserflächen
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone 20 m vom Fahrbandrand der B 488) und Umgrenzung von freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzstreifen 10 m vom Rand der Gewässerparzelle).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Festsetzungen für den Bereich der Gartengebiete

- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1.1** Auf privaten Grünflächen ist pro Garten der Bau einer Gartenlaube zulässig. Eine Unterkellerung der Gartenlaube sowie die Anlage von Feuerstätten und Toiletten ist nicht zulässig.
- 2.1.2** Der umbaute Raum der Gartenlaube darf max. 30 m³ betragen, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 2.2.1** Die vorhandenen, einheimischen Laubgehölze und Obstbäume sind zu pflegen, abgängige Hochstammobstbäume sind zu ersetzen. Als Ersatz für die Nutzformen sind wiederum Obstbäume zu pflanzen. Statt dessen können aber auch Wildformen angepflanzt werden. Die Anlage von Obstkulturen ist zulässig. Auf allen Flächen des Geltungsbereiches sind die Grundstücke so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die Mindestanforderung an die Pflege besteht darin, die standortgemäße Gras- und Krautvegetation durch eine jährliche Mahd zu fördern und zu erhalten. Abgange Anpflanzungen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 2.2.2** Die Gartenlauben sind auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Sichtschutz und Einbindung in die Landschaft).
- 2.2.3** Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.

2.2.4 Im Bereich der Gärten soll das Niederschlagswasser in Zisternen oder sonstigen geeigneten Behältern aufgefangen und als Gießwasser verwendet oder dem Boden durch Versickerung zugeführt werden.

2.2.5 Die Erschließungswege in den Gartengebieten sind als unbefestigte Wiesenwege oder teilverseigt als Schotterterrassen bzw. wassergebundene Decken herzustellen.

2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.3.1 Pro 100 m² Grundstücksfläche der Kleingärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Festsetzungen für den Bereich des Mischgebietes

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

2.4.1 Hof- und Stellplatzflächen des Mischgebietes sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflügeliges Pflaster, Rasengütersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.4.2 Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen des Mischgebietes sind als Gärten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

2.4.3 Geeignete Gebäudeaußenfassaden von Gebäuden innerhalb des Mischgebietes sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flächeneigenen Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.4.4 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Bäume sind hochstämmige, heimische Obst- und Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.5 Zuordnung gem. § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.5.1 Für die Eingriffe im Mischgebiet haben die Vorhabenträger oder Eigentümer der Flächen Ausgleich und Ersatz zu leisten. Als Zuordnungsgrundlage soll die überbaubare Grundstücksfläche dienen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO u. § 9 (4) BAUGB

Festsetzungen für den Bereich des Mischgebietes

- 3.1** Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
- 3.2** Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdach und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
- 3.3** Dachschneitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dachschneitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
- 3.4** Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schababänder sind nicht zulässig.

Festsetzungen für den Bereich der Gartengebiete

- 3.5** Die Gartenlauben sind aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten. Die Firsthöhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes vom natürlichen Geländeanschnitt, darf 3,00 m, die Dachneigung 30° nicht übersteigen.
- 3.6** Es sind nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig, sie sind als Holzpfosten mit Holzlatten oder Maschendraht (ungehenderte Wanderung von Kleintieren) mit einer Höhe bis zu 1,50 m oder als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

4. HINWEIS

4.1 Für den Ausgleichsbedarf bzgl. des Mischgebietes wird auf die im Landschaftsplan aufgeführte Flächenbilanz hingewiesen. Danach entsteht aufgrund der Eingriffe eine Biotopwertdifferenz mit einem Abgabewert von DM 14.712,60. Diese wird durch ein vorhandenes Guthaben von DM 95.000,- der Stadt aus den Baumaßnahmen „Klaranlage Gambach“ und „Neubau Rub Gambach“ (300 m - 600 m von den „Kappesgärten“ entfernt) ausgeglichen. Nach Abzug der Ausgleichsabgabe „Kappesgarten“ verbleibt der Stadt Munzenberg ein Restguthaben von DM 80.287,40.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 5.1** Gem. § 68 HWG i.V. mit § 9 (1) Nr. 2 BauGB Entlang des Baches ist beidseitig ein Streifen von 10,00 m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze der Bachparzelle, von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 5.2** Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

6. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 6.1** Hochstämmige, heimische Obstbäume

<i>Äpfel:</i> Bismarckapfel Bittenfelder Sämling Blenheimer Brauner Matapfel Dicker vom Hunsrück Gelber Richard Hertenapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Lohrer Rambour Syn. Schweikheimer Rambour	<i>Birnen:</i> Alexander Lukas Gute Graue Gute Luise Bräune Jagdbirne Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne
<i>Muskatrenette</i> Orleans Renette Schafsnase Winterrambour	<i>Pflaumen/Zwetschgen:</i> Bühlers Frühzwetschge Ortenauer Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge
	<i>Kirschen:</i> Buttners rote Knorpelkirsche Frühe rote Meckenheimer Große Prmzessin Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Typ Diamiz Schneiders späte Knorpelkirsche
- 6.2** Bäume:

<i>Betula pendula</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Prunus avium</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Sorbus aucuparia</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllo</i>	- Birke - Hainbuche - Vogelkirsche - Mehlbeere - Eberesche - Winterlinde - Sommerlinde
--	--
- 6.3** Sträucher:

<i>Acer campestre</i> <i>Berberis vulgaris</i> <i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Crataegus oxyacantha</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Rosa canina</i>	- Feldahorn - Gemener Sauerdorn - Kornelkirsche - Roter Hartnegel - Haselnuß - Eingriffeliger Weißdorn - Zweigriffeliger Weißdorn - Gemeine Heckenkirsche - Hundrose - (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa) - Kreuzdorn - Faulbaum - Brombeere, Himbeere - Salweide - Schwarzer Holunder - Gewöhnlicher Schneeball
---	---

Stachelbeere, Johannisbeere, Himbeere, Brombeere
- 6.4** Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i> <i>Hedera helix</i> <i>Humulus lupulus</i> <i>Lonicera caprifolium</i> <i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Waldrebe - Efeu - Hopfen - Jelanergeliebter - Selbstkletternder Wein
---	--

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

<p>BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 24.06.1996 bis einschließlich 28.06.1996.</p>	
<p>OFFENLEGUNG Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 01.07.1996 bis 01.08.1996, öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 21.06.1996, vollendet.</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 17.10.1996, von der Gemeindevertretung beschlossen.</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p>
<p>AMTLICHE BEKANNTMACHUNG</p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p>	
<p>Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGG wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 24. März 1997 Az.: IV/34-Gld 04/01 - Gambach & - REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Auftrag <i>[Signature]</i></p>	
<p>STADT MÜNZENBERG ORTSTEIL GAMBACH</p>	
<p>BEBAUUNGSPLAN "KAPPESGÄRTEN"</p>	
<p>PLANUNGSSTAND: Juni 1996, Okt. 1996</p>	
<p>PLANUNGSBÜRO DAMM</p>	<p>35463 FERNWALD TULPENWEG 9 TEL.: 0641 - 940 280 FAX : 0641 - 940 28-50</p>