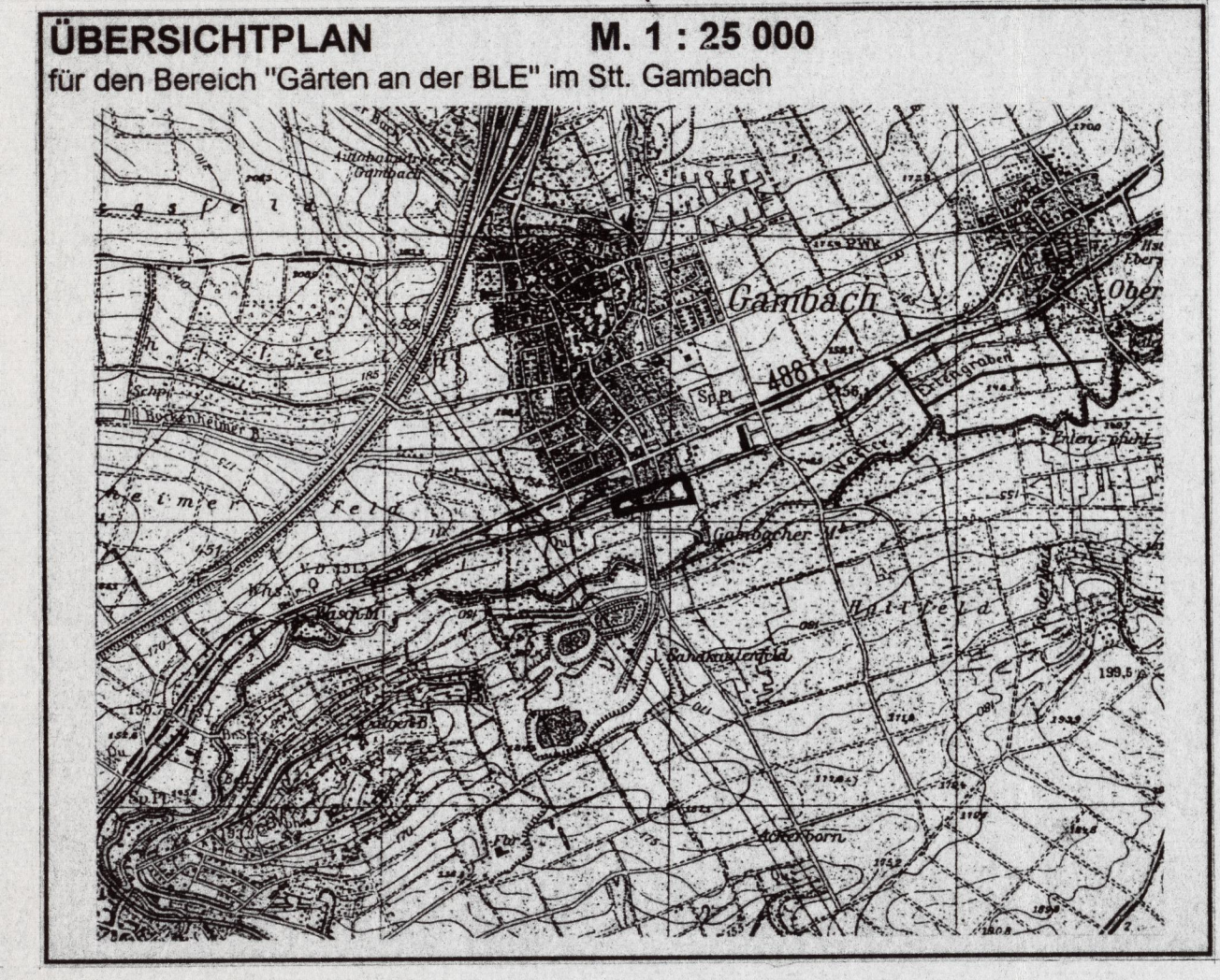


Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 02. Feb. 1994



BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

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

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0 Offene Bauweise
- 28°-48° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bahnanlagen

1.5 GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche
- Garten

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Magerrasen
- Anzupflanzende Obstbäume
- Zu erhaltende Obstbäume
- Zu erhaltende Bäume

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 87 HBO FÜR DEN BEREICH DER GÄRTEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 2.1.1 Auf privaten Grünflächen ist pro Garten der Bau einer Hütte zulässig.
 - 2.1.2 Der umbaute Raum der Hütten darf einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse max. 30 cbm betragen.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
 - 2.2.1 Eine Versorgung des Gartengebiets mit Strom, Trinkwasser, Telefon und dergleichen ist nicht zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - 2.3.1 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. Abgängige, nicht standortgerechte Anpflanzungen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
 - 2.3.2 Die Hütten sind auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten Laubgehölzen abzupflanzen (Sichtschutz).
 - 2.3.3 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig. Sie sind ausschließlich wasserdurchlässig zu gestalten.
 - 2.3.4 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte oder für die evtl. Anlage eines kleinen, naturnahen Gartenteiches erforderlichen Umfang zulässig.

- 2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**
 - 2.4.1 Die Anlage von Pkw-Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.
- 2.5 Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - 2.5.1 Die Erschließungswege in den Gartengebieten sind als unbefestigte Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrassen bzw. wassergebundene Decken herzustellen.
- 2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO**
 - 2.6.1 Die Hütten sind aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten. Die Firsthöhe darf 2,50 m, die Dachneigung 30° nicht übersteigen. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
 - 2.6.2 Feuerstätten sind in den Hütten nicht erlaubt.
 - 2.6.3 Es sind nur offene Einfriedigungen der Grundstücke zulässig; sie sind aus Holzposten oder Holzlaten mit mind. 15 cm Bodenfreiheit (ungehinderte Wanderung von Kleintieren) mit einer Höhe bis zu 1,50 m oder als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen unter Beachtung der gesetzlichen Mindestabständen nach dem Hess. Nachbarrechtsgesetz zulässig.
 - 2.6.4 Abfallstoffe sind ohne öffentliche Beeinträchtigung zu lagern. Im Bereich der Gärten ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallende Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.
- 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB; BAUNVO UND GEM. § 87 HBO FÜR DEN BEREICH DER BAUFLÄCHEN**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 - 3.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**
 - 3.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - 3.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmaschige Drahtzaune), Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
 - 3.1.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
 - 3.1.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
 - 3.1.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen. Bei der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze nach DIN 18920 sowie RAS LD 4 zu schützen.
 - 3.1.6 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. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
 - 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO**
 - 3.2.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
 - 3.2.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen. Ein Drempel von max. 1,0 m Höhe ist zulässig.
 - 3.2.3 Solaranlagen sind zulässig.
- 4. AUSGLEICHS- UND PFLEGE MASSNAHMEN FÜR DEN BEREICH DER GÄRTEN UND DER BAUFLÄCHEN**
 - 4.1 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind hochstämmige Obstbäume einheimischer Sorten in einem Abstand, je nach Sorte, von 6-8 m vorzunehmen. Das Grünland ist in eine extensiv genutzte, magere Form zu überführen. Dazu ist das Gras so lange zweiseitig zu mähen, bis ein magerer Zustand erreicht ist, danach ist einschürfung und nach dem 15. Juli zu mähen. Wird das Obst genutzt, ist vor Erntebeginn eine weitere Mahd zulässig. Anfallendes Mähgut ist als Heu abzufahren, sofern es nicht als Mulchmaterial verwendet wird. Eine extensive Beweidung (mit 3-5 Schafen pro ha) ist möglich. Dabei sollten allerdings nur mobile Weidezaune eingesetzt werden und eine Zufütterung unterbleiben. Düngung und der Einsatz von Bioziden aller Art ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig. Jungbäume sollen eine Baumscheibe von mind. 1 m erhalten, die von Konkurrenzgrün freizulassen ist. Dies geschieht durch Mulchen mit dem anfallenden Grasschnitt. Schnitt und Pflege der Kronen sind regelmäßig vorzunehmen, dabei ist im Alter auf einen maßvollen Anteil an totem Holz zu sorgen. Die Anpflanzungen sind mit Verbisschutz gegen Tierfraß zu sichern, bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5. HINWEISE**
 - 5.1 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. Im Bereich der Gärten ist das Niederschlagswasser in Zisternen oder sonstigen geeigneten Behältern aufzufangen und als Gießwasser zu verwenden. Die Zisternen bzw. Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist.
 - 5.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

5.3 Die Grundstücke sind zur Eisenbahn hin derart einzufrieden, daß ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedigungen sind von den Anliegern und deren Rechtsnachfolgern zu unterhalten, zu pflegen und zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupfluren eingebaut werden. Bepflanzungen der Grundstücke dürfen die Grenze zur Eisenbahn nicht überragen. Überragende Äste sind durch die Anlieger zurückzuschneiden. Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. Abfälle jeglicher Art dürfen auf dem Bahngelände nicht gelagert werden. Von dem Betrieb der Eisenbahn gehen Lärmmissionen aus. Die Eisenbahn wird für die Errichtung von Lärmschutzwällen o.ä. keinerlei Maßnahmen ergreifen.

5.4 Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Geltungsbereich Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend nach § 9 HalbtastG das zuständige Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

6. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 6.1 Obstgehölze historischer regionaltypischer Sorten als Hochstämme**

Äpfel: Bismarckapfel Bittenfelder Sämling Blenheimer Brauner Malatapfel Dicker vom Hunsrück Gelber Richard Herrenapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Lohrer Rambour (Schweikheimer Rambour) Winterrambour Muskatrenette Orleans Renette Rheinischer Bohnapfel Schafsnase	Birnen: Alexander Lukas Grüne Jagdbirne Gute Graue Gute Luise Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne
Kirschen: Bittners rote Knorpelkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Typ Diemitz Schneiders späte Knorpel Große Prinzessin Frühe rote Meckenheimer	Zwetschen: Bühlers Frühzwetsche Ortenauer Hauszwetsche Wangenheims Frühzwetsche
- 6.2 Bäume**

<i>Betula pendula</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Prunus avium</i> <i>Sorbus ana</i> <i>Sorbus aucuparia</i> <i>Sorbus domestica</i> <i>Taxus baccata</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllos</i> <i>Ulmus glabra</i>	- Birke - Hainbuche - Rotbuche - Vogelkirsche - Mehlbeere - Eberesche - Speierling - Eibe - Winterlinde - Sommerlinde - Bergulme
--	--
- 6.3 Sträucher**

<i>Acer campestre</i> <i>Amelanchier ovalis</i> <i>Berberis vulgaris</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Cornus mas</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Crataegus oxyacantha</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Mespilus germanica</i> <i>Rhamnus catharticus</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Rubus spec.</i> <i>Rosa canina</i>	- Feldahorn - Felsenbirne - Gemeiner Sauerdorn - Roter Hartriegel - Kornelkirsche - Hasel - Eingriffeliger Weißdorn - Zweigfelliger Weißdorn - Pfaffenhütchen - Liguster - Heckenkirsche - Echte Mispel - Kreuzdorn - Faulbaum - Brombeere, Himbeere - Hundsrose (weiter Rosen-Wildformen, aber nicht <i>Rosa rugosa</i> - Kartoffelrose) - Salweide - Schwarzer Holunder - Gewöhnlicher Schneeball
---	--
- 6.4 Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

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

Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 11.02.1993.

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 06.02.1995 bis einschließlich 10.02.1995.

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 20.02.1995 bis einschließlich 24.03.1995 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 27.01.1995 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 02.11.1995 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Erneut offengelegt vom 31.08.1995 bis einschließlich 04.10.1995; Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 23.08.1995 vollendet.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

**STADT MÜNZENBERG
STADTTEIL GAMBACH**

**BEBAUUNGSPLAN
"GÄRTEN AN DER BLE"**

PLANUNGSSTAND: Jan. 1995, Mai 1995, August 1995

**BAUASSESSOR DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT**

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 94028-0
FAX: 0641 - 94028-50