

- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Die vorhandenen, einheimischen Laubgehölze und Obstbäume sind zu pflegen, abgängige Hochstammobstbäume sind zu ersetzen. Als Ersatz für die Nutzförmern 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 Naturschutz 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 standortgemäße, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- Auf den Streuobstwiesen sind in einem Pflanzaster von 10 x 10 m Hochstammobstbäume zu pflanzen.
- 2.2.2 Die Gartenlauben sind auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Sichtschutz und Einordnung in die Landschaft).
- 2.2.3 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freizeites zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 2.2.4 Die Erschließungswege in den Gartengebieten sind als unbefestigte Wiesenwege oder teilweise als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen.
- 2.2.5 Der freizuhaltende Uferstreifen (mind. 10 m) ist jährlich durch eine einmalige Mahd im Herbst (Ende September) zu pflegen und zu extensivieren. Zur Ufersicherung sind die vorhandenen Bachbegleitgehölze zu pflegen und zu erhalten. Nachteilige Nutzungen sind im freizuhaltenden Uferstreifen soweit zurückzunehmen, daß keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer eintreten können. Das Ausbringen von Düngern und Bioiden ist nicht zulässig.
- 2.2.6 Die Flächen für die Sukzession sind sich selbst zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind hier nicht notwendig.
- 2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 2.3.1 Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Gärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

### 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 87 HBO

- 3.1 Die Gartenlauben sind aus naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten. Die Firsthöhe darf, gemessen in der Mitte des Gebäudes vom natürlichen Geländeanschnitt an, 3,00 m, die Dachneigung 30° nicht übersteigen.
- 3.2 Es sind nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie sind aus Holzpfosten mit Holzlaten oder Maschendraht mit einer Höhe bis zu 1,50 m oder als freischwende Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Beton- oder Stenzaule sind nicht erlaubt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bereich der bestehenden Kleintieranlagen.
4. HINWEIS
- 4.1 Gem. § 98 Hess. Wassergesetz ist entlang des Bachs beidseitig ein Streifen von 10,00 m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze der Bachparzelle, von jeglicher Bebauung, Aufschüttung, Komposthaufen etc. freizuhalten.
- 4.2 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 soll das Niederschlagswasser in Zisternen oder sonstigen geeigneten Behältern aufgefangen und als Gießwasser verwendet oder dem Boden durch Versickerung wieder zugeführt werden.
- 4.3 Gem. § 9 (1) FStuG und § 23 (1) HStuG dürfen Bauwerke jeglicher Art, die ganz oder teilweise über Erdfläche liegen (Hochbauten) in einer Entfernung von 40 m (BAB) und von 20 m (i. S. 3152), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- 4.4 Bei dem auf Flurstück 308 liegenden Jüdischen Friedhof handelt es sich gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz um ein Einzeldenkmal.
- 4.5 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler und archäologische Funde sind gem. § 20 HDStuG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 4.6 Im Bereich der Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit den nachstehenden Versorgungsbetrieben durchzuführen: Deutsche Telekom AG, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, 60325 Frankfurt/M. und OVAG (Oberhessische Versorgungsbetriebe Aktiengesellschaft), Hanauer Str. 9-13, 61169 Friedberg.
- 4.7 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HMBauStB das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle, die Bauaufsicht des Wetteraukreises oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- | Apfel:                     | Birnen:                      |
|----------------------------|------------------------------|
| Bismarckapfel              | Alexander Lucas              |
| Bitterfelder Sämling       | Bosc's Flaschenbirne         |
| Blenheimer                 | Clapas Liebling              |
| Böhmischer                 | Gelber Butterbirne           |
| Brauner Malapfel           | Gräfin von Paris             |
| Bretischer                 | Grüne Jagdbirne              |
| Danziger Kantapfel         | Gute Grube                   |
| Dicker vom Hunsrück        | Gute Luse                    |
| Ditzels Rosenapfel         | Köstliche von Chameu         |
| Erbachhofener              | Madame Verte                 |
| Freiherr v. Berlepsch, rot | Nieu Prinsau                 |
| Geheimrat Dr. Oldenburg    | Nordhäuser Winterforelle     |
| Gelber Edelapfel           | Oberster: Weinbirne          |
| Gelber Richard             | Pastorenbirne                |
| Gewürzäpfel (Rennet)       | Schweizer Wasserbirne        |
| Gloster                    | Willems Christ               |
| Goldpomme                  |                              |
| Gravensteiner              |                              |
| Herrnspfel                 | Pflaumen/Zwetschen:          |
| Hilde                      | Bühlers Frühzweitsche        |
| Himbacher Gröner           | Litzelsbacher                |
| Jacob Fischer              | Ottobauer Frühzweitsche      |
| Jacob Label                | Wangenheim's Frühzweitsche   |
| Kaiser Wilhelm             |                              |
| Kanadenernelle             | Kirschen:                    |
| Loher Rambour              | Burlet                       |
| Muskatrenette              | Bütmers Rote Knorpekirsche   |
| Oriental                   | Dörnens Gelle                |
| Orléans Renette            | Frühe rote Meckenheimer      |
| Rheinischer Bohnapfel      | Große Prinzessin             |
| Roter von Bostopp          | Große schwarze Knorpekirsche |
| Schafasse                  | Heumuller                    |
| Schöne aus Nordhausen      | Heidelingers Frühe           |
| Schweikheimer Rambour      | Königskirche                 |
| Sternrenette               | Ludwigs Frühe                |
| Winterzitroneapfel         | Oktavia                      |
| Winterambour               | Regina                       |
|                            | Schmalfelds Schwarze         |
|                            | Schneiders Frühe             |
|                            | Schneiders späte Knorpe      |
|                            | Souvenir de Chames           |
|                            | Tächemer Schwarze            |
|                            | Viola                        |
|                            | Vogelkirsche, hell           |
|                            | Vogelkirsche, dunkel         |

### 5.2 Bäume:

- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Aesculus hippocastanum
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Juglans regia
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus domestica
- Salix caprea
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllo
- Ulmus carpinifolia
- Ulmus glabra

### 5.3 Sträucher:

- Acer campestre
- Berberis vulgaris
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Mespilus germanica
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rubus spec.
- Salix purpurea
- Salix viminalis
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Feldhorn
- Gemeiner Sauerdorn
- Kornekirsche
- Roter Hartleig
- Haselnuß
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Hackenkirche
- Echte Mispel
- Gehölze
- Hundrose
- weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartäuserrose - Rosa rugosa)
- Brombeere, Himbeere
- Purpuroweide
- Korbweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

### 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudegrünung

- Clematis vitalba
- Hedera helix
- Humulus lupulus
- Lonicera caprifolium
- Parthenocissus tricuspidata
- Vitis vinifera
- Spalterobst
- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jüdlingerleibler
- Wilder Wein
- Selbstkletternder Wein
- Weinrebe

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Bauzustandverordnung (BauStVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auflegung dieses Planes geltenden Fassung.

### 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 1.1 VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung (Forsthaus)

### 1.3 GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Jüdischer Friedhof
- Private Grünfläche
- Garten
- Kleintieranlage

### 1.4 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 (1), Nr. 20 BauGB

Streuobstwiese

Sukzessionsfläche

Extensivierungsfläche

Zu erhaltende Bäume

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUVVO UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 87 HBO

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 Gartenlaube zulässig. Bei Neuerrichtung einer Gartenlaube ist ein Abstand von 10 m zum Gewässer anzuhalten. Eine Unterkerlung der Gartenlaube sowie die Anlage von Feuerstätten und Toiletten ist nicht zulässig.

2.1.2 Der umbaute Raum der Gartenlauben darf max. 30 m<sup>2</sup> betragen.

2.1.3 Die Mindestgrundstücksgröße der Gärten beträgt 150 qm.

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.09.1995.	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 24.07.1995 und 17.08.1995.
Bürgermeister	
<b>OFFENLEGUNG</b> Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 24.07.1995 bis 3.08.1995 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptbestimmung am 18.05.1996 vollendet.	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 17.10.1995 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Bürgermeister	Bürgermeister
Bürgermeister	<b>ÄMTLICHE BEKANNTMACHUNG</b> Der Regierungsdirektor Darmstadt hat innerhalb der Dreimonatsfrist keine Verletzung von Rechtsvorschriften gefestigt. Der Bebauungsplan wurde daher gem. § 11 (3) BauGB am 24.07.1997 durch Veröffentlichung in Kraft gesetzt.

## STADT MÜNZENBERG ORTSTEIL GAMBACH

### BEBAUUNGSPLAN "GARTENGEBIET NORDWESTLICH GAMBACH"

PLANUNGSSTAND: Mai 1995, April 1996, Okt. 1996

PLANUNGSBÜRO DAMM

35463 FERNWALD  
TULPENWEG 9  
TEL.: 0641 - 940 280  
FAX: 0641 - 940 28-50