



**Rechtsgrundlagen**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert am 30. November 2015 GVBl. I S. 457), und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:  
Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

**Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)  
Die Wandhöhe (äußerer Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade) wird mit maximal 6,50 m festgesetzt.  
Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Gauben und Zwerchhäuser.

**Bezugspunkt**  
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

**GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
Die zulässige GRZ beträgt 0,40.

**GFZ Geschossflächenzahl**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 6 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO)  
Die zulässige GFZ beträgt 0,8.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

**Baulinie** (§ 23 BauNVO)  
**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)  
Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig

**Na** Nebenanlagen

**Cp** Carports und offene Stellplätze

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

**5.1 Mindestbepflanzung der Baugebiete**  
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
Es sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbau und 5 Sträucher gemäß Artenliste anzupflanzen. Zu erhaltende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

**5.2 Bodenbefestigungen**  
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

**5.3 Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

**5.3.1 Rodungen**  
Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

**5.4 Dachmaterialien**  
Dachflächen dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

**5.5 Pflanzenvorschlagsliste**  
**Laubbäume (Liste nicht abschließend):**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus domestica	Pflaume
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Pyrus communis	Kultur-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Malus domestica	Kultur-Äpfel	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Obstbäume			

**Pflanzenmindestqualität:**  
3x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballen. Stammumfang 16 - 18 cm

**Sträucher (Liste nicht abschließend):**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes ovacrispa	Stachelbeere		

**Pflanzenmindestqualität:**  
in der Regel mit Ballen, Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 3 HBO)**

**1. Dach- und Fassadengestaltung** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

**1.1 Firstrichtung**  
Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst.

**1.2 Dachform und Dachneigung**  
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig.

Von der Dachneigung ausgenommen sind Dachaufbauten und eingeschossige Anbauten wie Eingangsüberdachungen, Wintergärten, überdachte Terrassen und Carports.  
Garagen und Nebenanlagen sind als Flach- oder Pultdächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

**1.3 Dachaufbauten**  
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

**1.3.1 Gauben**  
Die Breite von Gauben darf ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

**1.3.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**  
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite aufweisen.

**1.3.3 Dacheinschnitte**  
Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Fassadenseite zulässig.

**1.4 Dachdeckung**  
Dächer sind in den Naturfarben bzw. rot bis rotbraun oder anthrazitfarben einzudecken.

**1.5 Außenwandgestaltung**  
Allgemein ist nur mineralischer Putz mit heller Farbgebung zulässig.  
Es sind darüber hinaus auch Natursteinverkleidungen zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Stützmauern, Sockel, Brüstungen, Lisenen, Sohlbänke, Gesimse, Stützen u. ä. sind in allen Baugebieten auch Ziegel- und Natursteinverblendungen zulässig. Ausnahmsweise kann auch Sichtbeton zugelassen werden.

**2. Grundstücksfreiflächen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

**2.1 Einfriedungen**  
Zur Mittelstraße sind Einfriedungen unzulässig. Die Einfriedungshöhe an den seitlichen Grundstücksgrenzen wird bis zu einer Länge von 2,50 m ab Straßenbegrenzungslinie auf 1,0 m begrenzt. Danach sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zulässig. Mauern sind unzulässig.  
Nicht straßenseitige Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

**2.2 Bodenbeläge**  
Zur Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätzen und deren Zufahrten dürfen nur Materialien in hellen Farbtönen verwendet werden.

**C. Hinweise**

**1. Stellplatzsatzung**  
(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Müzenberg in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

**2. Meldungen von Bodendenkmälern**  
(§ 21 DSchG)

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

- 3. Bodenschutz**  
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)  
Sollten bei den Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, zu benachrichtigen.
- 4. Heilquellenschutz**  
Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929 und in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 24.10.1984. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 5. Artenschutz**  
(§ 44 BNatSchG)  
Bei Gehölzrodungen sind die allgemeingültigen Auflagen und Gesetze zu beachten. Höhlenbäume sind vor der Entfernung auf Lebensstätten zu untersuchen. Sofern Höhlenbäume angetroffen werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind durchzuführen. Die geräumte Fläche ist bis zum Baubeginn freizuhalten. Darüber hinaus ist grundsätzlich das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
- 6. Kampfmittel**  
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.
- 7. Aufhebung geltender Bebauungspläne**  
(§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ersetzt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“.
- 8. Sonstiges**  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
vorhandene Gebäude  
Datengrundlage:  
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**Verfahrensvermerke**

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Müzenberg am 17.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Teilplan A“ i. V. m. § 13a BauGB zu ändern, wurde am 19.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 09.04.2018 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Müzenberg hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.06.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Müzenberg, 08.06.2018  
Dr. Isabell Tammer  
Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.06.2018 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.06.2018 identisch ist.

Stadt Müzenberg, 08.06.2018  
Dr. Isabell Tammer  
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ wurde am 14.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Müzenberg, 14.06.2018  
Dr. Isabell Tammer  
Bürgermeisterin

**STADT MÜNZENBERG  
LANDKREIS WETTERAUKREIS**

4. Änderung des Bebauungsplans  
"Sanierungsgebiet Teilplan A"

Datum: 04.06.2018 *A 3.2 (orange)* M 1:500



Projektgemeinschaft  
PLANERFM FACHE MATTHIESEN GbR  
STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG  
TROPPLAN  
ARCHITEKT STÄDTEBAUARCHITEKT  
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de