



Änderungsbereich 3

WR	I-II
0,4	1,0
FH max. 10,00 m	
TH max. 7,50 m	
DN (SD) 45°-50°	

Änderungsbereich 1

MI	I-II
1,0	2,5
FH max. 10,00 m	
TH max. 7,50 m	
DN (SD) 45°-50°	

Änderungsbereich 2

MI	I-II
0,6	1,8
FH max. 10,00 m	
TH max. 7,50 m	
DN (SD) 45°-50°	
DN (WD) 20°-25°	

GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
Die allgemein zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet wird für den Änderungsbereich 1 auf 2,5 und im Änderungsbereich 2 auf 1,8 festgesetzt.
Die allgemein zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im reinen Wohngebiet wird für den Änderungsbereich 3 auf 1,0 festgesetzt.

I-II Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
In den Änderungsbereichen werden I-II Vollgeschosse festgesetzt.

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

3.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Zufahrten, Wege, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3.2 Bauweise

o offene Bauweise
Für den Änderungsbereich 1, Änderungsbereich 2 und den Änderungsbereich 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Einzelhausbebauung
Für den Änderungsbereich 1 ist nur die Einzelhausbebauung zulässig.

Einzel- und Doppelhausbebauung
Im Änderungsbereich 2 (Gartenstraße 5) und Änderungsbereich 3 (Bachstraße 6) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)
Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist jeweils nur eine Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen mit einer Breite von max. 5 m zulässig.
Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Für den Stellplatznachweis gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der aktuellen Fassung.

4. 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)

4.1 Mindestbepflanzungen auf privaten Grundstücken
Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Kies-, Stein- und Glasschüttungen zur Gestaltung von Freiflächen sind unzulässig.
Auf den Grundstücken der Änderungsbereiche „Änderungsbereich 2“ sowie „Änderungsbereich 3“ ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität sind der angelegten Pflanzliste zu entnehmen.

4.2 Artenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

4.3 Gewässerschutz
Innerhalb der Änderungsbereiche 2 und 3 sind die Erfordernisse des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zu beachten und zu befolgen. Im Bauantrag sind Belange des Wasserschutzes entsprechend aufzuzeigen. Die baurechtlich gesicherte Bestandsbebauung kann im Bestand unverändert verbleiben.

4.4 Pflanzliste
Die durch die Pflanzliste festgesetzte Auswahl an Vegetation orientiert sich an potentiell natürlich vorkommenden Arten. Die Anpflanzung nicht standortgerechter Arten ist zu vermeiden.
Pflanzenvorschlagsliste Laubbäume (Liste nicht abschließend):
Acer campestre, Prunus padus, Carpinus betulus, Tilia cordata, Ulmus glabra, Ulmus laevis, Ulmus minor, Prunus domestica, Pyrus communis, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus domestica, Prunus avium, Pflaume, Kultur-Birne, Rot-Buche, Gemeine Esche, Kultur-Äpfel, Vogel-Kirsche

Obstbäume
Pflanzmindestqualität: 3x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballen. Stammumfang 16 - 18 cm

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

Pflanzmindestqualität: in der Regel mit Ballen, Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm.

4.5 Maßnahmen zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG. und §§ 39 und 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB folgende technische Vorkehrungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend; blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen; im Falle gewerblicher Nutzung dient die genehmigte Betriebszeit als Orientierung.
Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staudichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-A-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 - 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. Die Lichtpunkthöhe sind möglichst niedrig zu halten.
Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtstärke von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtstärke von 2 cd/m².
Dunkelräume sind zu planen, und vorhandene zu erhalten.
Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wandhöhe Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht gestattet sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 Abs. 3 Satz 1 HBO)

1. Dach- und Fassadengestaltung

1.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung
Dachneigung
Als Dachform werden nur Satteldach (SD) zugelassen. Diese müssen mit einer Neigung von 45°-50° hergestellt werden. Im Änderungsbereich II sind ausnahmsweise auch Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 20°-25° zulässig. Die Firstrichtung der Häuser ist so zu wählen, dass der Aufbau von Photovoltaikanlagen bzw. Solarwärmekollektoren möglich ist.
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° zulässig.

1.2 Dachaufbauten
Aufbauten sind bis zu einem Dachüberstand von 0,30 m über Giebelhöhe zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie werden zugelassen.

1.3 Dacheindeckung
Dächer sind in Naturfarben bzw. rot bis rotbraun oder anthrazitfarben herzustellen.

1.4 Fassadengestaltung
Allgemein ist nur mineralischer Putz mit heller Farbgebung zulässig. Darüber hinaus sind auch Natursteinverkleidungen zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, wie Stützmauern, Sockel, Brüstungen, Lisenen, Schibänke, Gesimse, Stützen u. a. sind in allen Baugebieten auch Ziegel- und Natursteinverbindungen zulässig.
Ausnahmsweise kann auch Sichtbeton für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 90 HBO, § 91 Abs. 1 Nr 4 HBO)

2.1 Einfriednungen (§ 90 Abs. 2 Nr.1, Nr. 2 HBO)
Straßenseitig sind offene Einfriednungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.
An den anderen Grundstücksgrenzen dürfen bis 2,0 m hohe Einfriednungen errichtet werden. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.
Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
Die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist unzulässig.

2.2 Bodenbeläge
Zur Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätzen und deren Zufahrten dürfen nur Materialien in hellen Farben verwendet werden.
Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist

2.3 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr 4 HBO)
PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise anzulegen und zu befestigen.

C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Stellplatzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i.V.m. §§ 44 und 91 Abs. 1 HBO)
Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler (§§ 20, 21 DfSchG)
Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und /oder Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Bieberich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden; so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21- HDfSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDfSchG erforderlich werden.
3. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDfSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDfSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 Bodenschutz (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
Sollten bei Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.5 zu benachrichtigen.

4 Heilquellenschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb des oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Hinsichtlich Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes einzuhalten und zu befolgen. Das unerlaubte Einleiten von Brauchwasser oder mit Schadstoffen belasteten Wasser ist nicht gestattet. Die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten entsprechend.

5 Kampfmittel
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

6 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
Bei Gehölzrodungen sind die allgemeinen Auflagen und Gesetze zu beachten. Höhenbäume sind vor der Entfernung auf Lebenstäten zu untersuchen. Sofern Höhenbäume vorkommen, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Ggf. sind erforderliche Maßnahmen durchzuführen. Die geräumte Fläche ist bis zu Baubeginn freizuhalten. Darüber hinaus gelten die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes.
Vor Umbaumaßnahmen oder Abriss von bisher nicht als Wohnzwecke genutzter Gebäude sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf Vorkommen von Nestern / Höhlen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten durch eine entsprechende Fachkraft zu kontrollieren und dokumentieren. Bei entsprechenden Funden / Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7 Aufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)
Mit Inkrafttreten ersetzt die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach den rechtskräftigen Bebauungsplan in den Geltungsbereichen der 7. Änderung.
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ außerhalb der 7. Änderung gelten unverändert weiter.

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), dem Hessischen Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S 6002) 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)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die Änderungsbereiche 1 und 2 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadtteil Gambach sind gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen.
Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobauwerke, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Der „Änderungsbereich 3“ bleibt als reines Wohngebiet bestehen. Im reinen Wohngebiet sind alle Nutzungen gemäß § 3 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)
TH Die maximale Traufhöhe wird für die Änderungsbereiche 1, 2 und 3 auf 7,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung und ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade.

FH Die maximale Firsthöhe wird für die Änderungsbereiche 1, 2 und 3 auf 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen vom Bezugspunkt und ist definiert an der Oberkante der äußeren Dachhaut (First).
Der Bezugspunkt für die angegebenen Trauf- und Firsthöhen wird gemessen von der Höhe der Gehweghinterkante bzw. der Straße in Grundstücksmitte. Bei Eckgebäuden gilt jeweils der höhere Bezugspunkt.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die allgemein zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Änderungsbereich 1 (MI, Gartenstraße 6) auf 1,0 und im Änderungsbereich 2 (Gartenstraße 5) auf 0,6 festgesetzt.
Die allgemein zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im reinen Wohngebiet wird für den Änderungsbereich 3 (Bachstraße 6) auf 0,4 festgesetzt.

5 sonstige Planzeichen
Geltungsbereich 7. Änderung
Geltungsbereich "Sanierungsgebiet Teilplan A"

6 nachrichtliche Übernahme
Kataster
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gebäudebestand

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ der Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach gem. § 13 a BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.07.2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2023 ortsüblich in der „Butzbacher Zeitung“ bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 20.01.2023 in der „Butzbacher Zeitung“ bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01.2023 bis einschl. 03.03.2023.

3. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 26.01.2023.
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 03.03.2023.

4. Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2023. Die Bekanntmachung erfolgte in der „Butzbacher Zeitung“ am 30.06.2023
Mit der Bekanntmachung tritt die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“, Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach in Kraft.
Münzenberg, den 05.07.2023



SATZUNG

Stand von 17.04.2023

Stadt Münzenberg, Kreis Wetterau, Stadtteil Gambach

Bebauungsplan Nr. 3
7. Änderung „Sanierungsgebiet Teilplan A“

Projekt: N13610_B-Plan_Sanierungsplan_S1_GambachCAD_Zeichnung: 2023-06-15_BPLAN_Münzenberg-Sanierungsplan_A_ALK.dwg
Erstellt am: 10.06.2023
Anwender: Karin Mueller
Sitzabkürzungen: acad.ctb
Blattgröße: 856x595