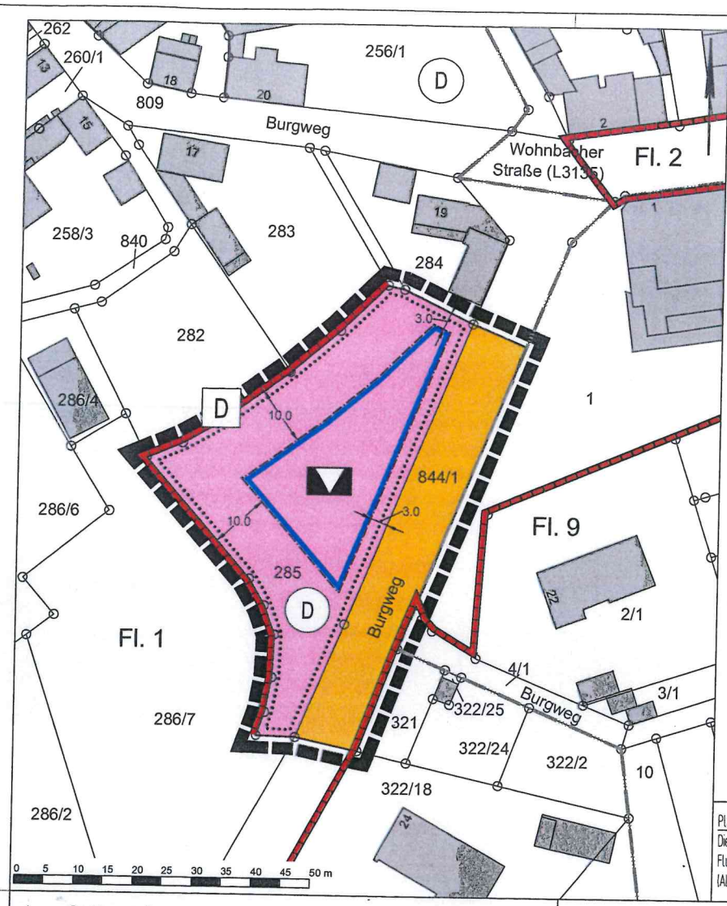

Zeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

1. Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.1 Flächen für Gemeinbedarf Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Museumspädagogik / Besucherinformation
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
2.1 Baugrenze
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
4. Sonstige Planzeichen
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
4.2 Maßangabe in Meter — 10.0 —
5. Nachrichtliche Übernahmen
5.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) — D
5.2 Einzelanlage (Kulturdenkmal) (§ 9 Abs. 6 BauGB) — D

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze
- Fl. 9 Bezeichnung der Flur
- Gebäudebestand
- Flurgrenze
- 2/1 Flurstücksnummer

Planunterlage
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Die Gebäudehöhe wird auf max. 7 m über OKFFB (Oberkante fertiger Fußboden).

2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
2.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
Gebäude für Museumspädagogik und Tourisen Information
Öffentliches WC
Stellplätze für Kfz und Fahrräder
Ladestationen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes
Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Grünordnerische Festsetzungen
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als Zu- und Ausfahrten baulich benötigt werden, zu begrünen (z.B. mit Laubbäumen und -sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen).
3.2 Nisthilfen
Innerhalb des Plangebiets sind pro Gebäude eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
3.3 Lichtquellen
Für Außenbeleuchtungen sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.
3.4 Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen
Vorhandenen Lesesteinhaufen sind manuell in randliche, von der Baumaßnahme nicht beeinträchtigte Böschungsbereiche umzusetzen.
Die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgt ausschließlich in Tageszeiten mit hoher Aktivität der Tiere (sonnige Tage, nach 10 Uhr). Die übrigen Flächen sind bis zum Beginn der Baumaßnahme durch dauerhaftes Kurzhalten / entfernen der Vegetation offen zu halten. Die Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu sichern.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gegenstand des Bebauungsplans.

1. Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen
Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag mit mindestens 2 cm Fugenbreite auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg.

2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer bzw. begrünte flach geneigte Pultdächer zulässig. Die Anlage von begehbaren Flachdächern und Dachterrassen ist zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedigungen entlang des öffentlichen Straßenraums sind nur als Laubgehölzhecken zulässig.
Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind ausschließlich als Hecken, Drahtgeflecht / Stabgitter oder Holz in senkrechter Gliederung i. V. mit der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.
Der Bodenabstand von Zäunen darf das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken und muss mindestens 15 cm betragen. Mauern oder Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstücken handelt.

D. Nachrichtliche Übernahmen (Denkmalschutz)

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Denkmalschutzanlage „Gesamtanlage Münzenberg". Gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon
1. zerstören oder beseitigen,
2. an einen anderen Ort verbringen,
3. umgestalten oder instandsetzen,
4. mit Werbeanlagen versehen will.
Der Genehmigung bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

2. In unmittelbarer Nähe des Plangebets liegt die bedeutende hochmittelalterliche Burg Munzenberg. Da im Geltungsbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftrage Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Oberbodenabtrag bzw. bei Bodeneingriffen anwesend sein. Vorausetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom Vorhabenträger in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

E. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Verwertung des Niederschlagswassers
Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer Brauchwasserzisterne zurückzuhalten und wieder zu verwerten (z. B. Gartenbewässerung).

2. Schutz bestehender und geplanter Leitungen
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

3. Arten- und Biotopschutz
3.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
3.2 Die jeweilige Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.
3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung, eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.
Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

4. Kampfmittel
Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.

5. Bodenschutz / Grundwasserschutz
5.1 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Kellerausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub, sind die jeweils geltenden Vorschriften und Verordnungen zur Verwertung und Entsorgung des Schutzgutes Boden zu beachten.
5.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 415, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
5.3 Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (ID 440-088), sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim" (ID-440-084). Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
5.4 Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite _ Umwelt & Verbraucher_Abfall_Bau- und Gewerbeabfall)) zu beachten und anzuwenden.

6. Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg ist zu beachten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.05.2021. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.08.2021.

Dr. J. Tam
Bürgermeisterin

Der Entwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 öffentlich ausg. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.08.2021.

Dr. J. Tam
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.11.2021 gefas.

Dr. J. Tam
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordneten-versammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalte worden sind.

Münzenberg, den 15.12.21

Dr. J. Tam
Bürgermeisterin

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 15.12.21

STADT MÜNZENBERG
Dr. J. Tam
Bürgermeisterin

Dr. Tamme
Bürgermeister

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG

MAUSTRALI DER STADT MÜNZENBERG — HAUPTSTRASSE 22 — 35576 MÜNZENBERG

BEBAUUNGSPLAN "AM LUSTGARTEN" - 2. ÄNDERUNG IM STADTTEIL MÜNZENBERG

OBJEKT NR		MASSSTAB
21/464	Satzung	1 : 200

BEARBEITUNGSSTAND November 2021

BEARBEITET	STUDEMANN	LAD	US	GEPRÜFT	PRÜFER

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de