



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die innerhalb des Geltungsbereiches stehenden Kirschbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die Pflanzung heimischer, hochstammiger Obstbäume zu ersetzen.
- Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, herzustellen (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).
- Sollten bauliche Tätigkeiten erfolgen, sind pro baulicher Anlage 2 Vogelnistkästen (Freibrüter-Kästen) und ein Fledermauskasten (Sommerquartier) zur Schaffung weiterer Nist-/ Quartiermöglichkeiten von Vögeln bzw. Fledermäusen anzubringen.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gestaltungsfestsetzungen
  - Dachform und Dachneigung  
Als Dachform sind Sattel-, Pult und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-40° zulässig. Die Eindeckung der Dächer ist orts- und landschaftsbildverträglich vorzunehmen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig. Dachanlagen zur Sonnenenergienutzung (Photovoltaik und Solarthermie) sowie Grasdächer (extensive Dachbegrünung) sind grundsätzlich zulässig.
  - Einfriedigungen  
Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mind. 10 cm betragen.
- Pflanzenauswahlliste für zukünftige Pflanzmaßnahmen
 

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Bäume:                              | Sorbus aucuparia             |
| Vogelbeere                          | Quercus robur                |
| Stieleiche                          | Carpinus betulus             |
| Hainbuche                           | Acer campestre               |
| Feldahorn                           | Acer pseudoplatanus          |
| Bergahorn                           | Quercus petraea              |
| Traubeneiche                        | Fraxinus excelsior           |
| Esche                               | Heimische Hochstammobstbäume |
| Heimische Hochstammobstbäume        |                              |
| Sträucher:                          | Crataegus monogyna           |
| Weißdorn                            | Corylus avellana             |
| Hasel                               | Prunus spinosa               |
| Schlehe                             | Cornus sanguinea             |
| Hartnagel                           | Lonicera xylosteum           |
| Rote Heckenkirsche                  | Rubus fruticosus             |
| Echte Brombeere                     | Sambucus nigra               |
| Schwarzer Holunder                  |                              |
| Empfohlene Arten für Schnitthecken: |                              |
| Liguster                            | Ligustrum vulgare            |
| Hainbuche                           | Carpinus betulus             |
| Kornelkirsche                       | Cornus mas                   |
| Feldahorn                           | Acer campestre               |
| Weißdorn                            | Crataegus monogyna           |

### C. Hinweise

- Ver- und Entsorgungsleitungen  
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baupflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Baumaßnahmen sind grundsätzlich vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern (u. a. Telekom) abzustimmen.
- Entwässerungsleitungen  
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten. Baulichen Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.
- Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- Denkmalschutz gemäß § 18 HDSchG  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Münzenberg. Westlich angrenzend auf der Parzelle 22 befinden sich Reste der ehemaligen Stadtbefestigungsmauer. Insofern sind alle baulichen Maßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig abzustimmen.
- Bodenschutz/ Bodenbelastung  
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt oder liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, als zuständige Behörde zu informieren.
- Kampfmittelräumdienst



Übersichtsplan o.M.

### Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

|  |                     |       |                            |
|--|---------------------|-------|----------------------------|
|  | Grundstücksgrenze   | Fl. 5 | Bezeichnung der Flurnummer |
|  | Flurgrenze          | 10/1  | Flurstücksnummer           |
|  | vorhandene Bebauung | 400.  | Vermessungspunkt           |

### Planunterlagen

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

### Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.08.2019 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 08.11.2019.

(Dr. Tammer) Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschließlich 19.12.2019.

(Dr. Tammer) Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.02.2020 gefasst.

(Dr. Tammer) Bürgermeisterin

Ausfertigerungsvermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Münzenberg, den 18.02.2020

(Dr. Tammer) Bürgermeisterin

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 18.02.2020

(Dr. Tammer) Bürgermeisterin

**BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG**  
MAGISTRAT DER STADT MÜNZENBERG HAUPTSTRAßE 22 35516 MÜNZENBERG

**BEBAUUNGSPLAN "IN DEN HIRSCHGÄRTEN" IM STADTTEIL MÜNZENBERG**

|  |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
| OBJEKT NR. 19/4.19   | Wirksame Fassung | MASS-STAB 1:2.000 |
| BEARBEITUNGSSTAND: September 2019, November 2019, Februar 2020   |                  |                   |
| BEARBEITET: VOLLHARDT  | CAD: SMI         | GEPRÜFT:          |
| PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung<br>AM VOGELHERD 51 - 35043 MÄRBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plaende |                  |                   |

### Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

11 Mischgebiete  
§ 6 BauNVO



#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschosflächenzahl  
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

|     |     |
|-----|-----|
| GFZ | 0,6 |
| GFZ | 0,8 |

2.2 Grundflächenzahl  
Dezimalzahl

|     |     |
|-----|-----|
| GRZ | 0,4 |
|-----|-----|

2.3 Zahl der Vollgeschosse  
römische Ziffer, als Höchstmaß

|    |
|----|
| II |
|----|

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Offene Bauweise

|   |
|---|
| 0 |
|---|

3.2 Baugrenze



#### 4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsflächen



#### 5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Erhaltung:



Bäume



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (IGBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248).

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Tankstellen und Vergnügungstätten) nicht zulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungstätten) sind ebenfalls nicht zulässig.
- Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.