

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	78 T	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

**Rechtsgrundlagen:**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 18 und 19 BauNVO)**
  - Wohngebiete**  
Die allgemeinen zulässigen „der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ sind nicht zulässig.  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
sind nicht zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)**  
Nebenanlagen größer als 15m² umbauter Raum und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 (5) BauNVO).
  - Überschreitung der GRZ (§19 (4) BauNVO)**  
Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) zu versehen.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
Die Beschränkung der Wohnungszahl auf max. 2 Wohnungen gilt für das einzelne Wohngebäude, bei Doppelhäuser je Doppelhaushälfte.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**  
Die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB)**
  - Kompensationsmaßnahmen**  
Zur Kompensation der ermittelten Eingriffe werden in der Gemarkung Trais ökologische Aufwertungen von Waldflächen vorgenommen.
  - Befestigung von Flächen**  
Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies-, Schotter-, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster. Wenn betriebliche Belange es erfordern, kann auf eine wasserdurchlässige Bauweise verzichtet werden.
  - Pro Grundstück** ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum (Lokal-sorten) zu pflanzen. Der unter den Gehölzen liegende Grünstreifen ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen.
  - In den Straßenräumen sind als **straßenbegleitende Bäume** standortgerechte großkronige Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm, in einem Regelabstand von 15 - 20 m, zu pflanzen. Je nach angrenzender Nutzung sind Baumscheiben von mind. 4m² pro Baum oder durchlaufende Pflanzstreifen von min. 2,0 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern.
  - Als **Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken** sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken.
  - Straßen- und Wegebeleuchtung**  
Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfdrucklampen od. Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Lichtdichte zu verwenden.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB**

- Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 (1) HBO)**
  - Dachform und Dachneigung**  
Es sind ausschließlich Putt-, Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalm- und versetzte Puttdächer mit einer Neigung von 15° - 45° zulässig.  
Ausnahmsweise sind bei Puttdächern auch Dachneigungen von min. 6° zulässig.
  - Dachaufbauten und -eindeckung**  
Der Anteil von Dachgäuben und sonstigen Aufbauten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.  
Die Dacheneindeckung ist nur in den Farbtönen rot und rotbraun zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

- Abfall- und Wertstoffbehälter**  
Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzuschirmen.
- Einfriedigungen**  
Innerhalb der WA-Gebiete sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.
- Versorgungsleitungen**  
Alle Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

**2. Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) HBO)**

- Gebäudebegrünung**
  - Über 30m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände sind mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.
- Grundstücksfreiflächen**
  - Min. 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
  - Vorgartenbereiche sind in WA-Gebieten zusätzlich zu mind. 50% gärtnerisch zu gestalten.
- Begrünung von Stellplätzen**
  - Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 16 cm auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m oder Baumscheiben mit mind. 4,00 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

**C. Kennzeichnungen und Hinweise**

- Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.
- 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), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt zu beachten.

**3. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

- Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) HWG zu beachten.
- Das anfallende Dachflächenwasser ist nach § 55 HWG in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Dabei sollte das Zisternenvolumen mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche berechnet werden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Ortskanal anzuschließen.
- Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

**4. Heilquellenschutzgebiet**

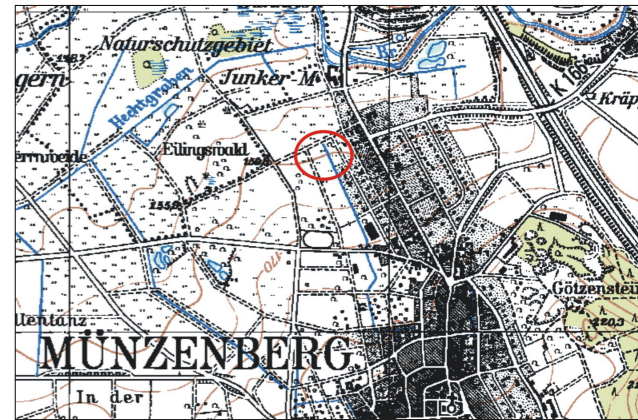
Das Plangebiet befindet sich in der Zone D „quantitativ“ des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (Staatsanzeiger 48/ 1984 Seite 2352ffg). Bei Straßenbau in Wasserschutzgebieten ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWaG) zu beachten.

**5. Bundesbodenschutzgesetz**

- Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 HalbschG (vom 28.9.2007) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Ffm., der Magistrat der Stadt Münzenberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HalbschG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m³ Material handelt.
- Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HalbschG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.
- Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

**6. Archäologische Denkmalpflege**

- Die Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschieben der Straßentrasse sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubebachtung vorgenommen.
- Baumaßnahmen befinden sich im Bereich einer vorgeschichtlichen Fundstelle, sodass bei den geplanten Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen daher nach § 16 (1) HDSchG einer denkmalrechtlich Genehmigung. Gemäß § 7 (2) HDSchG wird die erforderliche denkmalrechtlich Genehmigung unter folgenden Auflagen erteilt:
  - Bei dem Bauvorhaben ist eine baubegleitende Beobachtung notwendig. Die Erdarbeiten des Bauvorhabens sind durch von der Archäologischen Denkmalpflege zu stellende Personen zu überwachen. Beim Auftreten von Befunden und Funden sind diese sachgerecht zu dokumentieren, Funde sind zu bergen. Für die Dokumentation und Bergung von Funden muss ausreichend Zeit vorhanden sein.
  - Der Baubeginn ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen und die baubegleitende Beobachtung mit ihr abzusprechen. Die Erfüllung der vorstehenden denkmalrechtlich Auflagen ist der Archäologischen Denkmalpflege nachzuweisen.



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

**Zeichenerklärung**  
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

- Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl** GFZ

- Grundflächenzahl** GRZ

- Zahl der Vollgeschosse**

- Höhe baulicher Anlagen** in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise**
- Baugrenze**

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Anpflanzen: Bäume

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**Planunterlagen**  
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den ALK-Daten

**Aufstellungsbeschluss**  
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die die Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2008 gefasst.  
gez. Zeiß  
Bürgermeister/-in

**Offenlegung**  
Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.09.2008 bis einschließlich 02.10.2008 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.08.2008.  
gez. Zeiß  
Bürgermeister/-in

**Satzungsbeschluss**  
Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2008.  
gez. Zeiß  
Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 31.01.2009 in Kraft.  
gez. Zeiß  
Bürgermeister/-in

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

**BEBAUUNGSPLAN "IM EILOH II / NORD" IN DER GEMARKUNG MÜNZENBERG**

OBJEKT NR. 0762	Rechtswirksame Fassung	MASS-STAB 1 : 2.000
BEARBEITUNGSSTAND: SEPTEMBER 2007, MAI 2008, AUGUST 2008, DEZEMBER 2008		
BEARBEITET: VOLHARDT	CAD: SMI	
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELHERD 51 - 35043 MARGBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de		