RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschoßflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o — Offene Bauweise
22° - 45° — Dachneigung

1.3 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN GEM. § 9 (1) 24 BAUGB

35 — Schalldämmaß der Außenbauteile für die der BAB 45 zugewandte Gebäudeseite (30 bzw. 35 dBA)

2 — Schallschutzklasse für Fenster (Klasse 2)

1.4 BAUGRENZE

Baugrenze überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

P — Öffentliche Parkfläche

1.6 GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

V — Verkehrsgrün

1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Streuobstwiese

Zu erhaltende Bäume

Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

Zu erhaltende Sträucher

Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

Unverbindliche Grundstücksgrenzen

Böschung

Lärmschutzwall (mind. 4 m hoch)

Firstrichtung

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG)

Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist

2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune, Hecken und aufgesetzte Trockenmauern). Zwischen Zaununterkante und Boden ist eine Abstand von mind. 10 cm vorzusehen. In den Mauern sind entsprechende Durchlässe (Rohre etc.) zu berücksichtigen

2.1.3 Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm)

2.1.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden können mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst begrünt werden. Grasdächer sind zulässig

2.1.5 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen

2.2 Landschaftspflegerische Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen

2.2.1 Randeingrünung

Auf der Böschung am Traiser Weg sind die Bestandlücken mit 15 Kernobsthochstämmen im Abstand von 8-10 m gemäß Plandarstellung zu schließen. Zwischen Bebauung und der Böschung sind pro Grundstück mindestens 2 Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Der Lärmschutzwall ist mit Lückengebüsch standortgerecht zu bepflanzen: Sträucher im Abstand 1-1,5 m, artweise in Gruppen bis 50 Stück. Artenzusammensetzung: 30 % Schlehe, 30 % Wildrose, 30% Weißdorn, 10 % sonstige.

2.2.2 Stellplätze und Erschließung

Es sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen mind. 4 m gegen Überfahren gesichert werden

2.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Ausgleich dienen die Flurstücke 12 und 14 in Richtung BAB 45, die in eine Streuobstwiese umzuwandeln sind. Acker und Brache sind durch Schleifen und Walzen in Grünland umzuwandeln. Im Abstand von 8-10 m sind Kernobsthochstämme möglichst alter, bodenständiger Sorten mit Pflanzpfahl und Verbißschutz zu pflanzen.

2.2.4 Pflegemaßnahmen

Für die Gehölzpflanzungen ist, vor allem in der Anwachszeit, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.

2.2.5 Eine Zuordnung ist nicht erforderlich, da Eingriffs- und Ausgleichsflächen innerhalb der Stadt sind

2.3 Gem. § 1 (6), Nr. 1 BauNVO

2.3.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

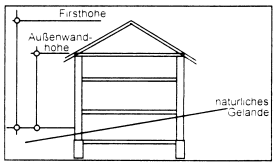
3.1 Für Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig

3.2 Für Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen

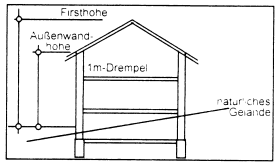
3.3 Solaranlagen sind zulässig

3.4 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig, insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen

3.5 Die Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 7,00 m betragen, gemessen vom gemittelten natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung (siehe untenstehende Skizze)



3.6 Bei eingeschossiger Bauweise darf die Außenwandhöhe max. 4,50 m betragen, gemessen vom gemittelten natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung (siehe untenstehende Skizze). Ein Kniestock (Drempel) von max. 1,00 m ist zulässig



3.7 Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Farbigkeit auszugestalten

4 HINWEISE

4.1 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefahrdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend nach § 29 das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde oder der Abfallwirtschaftbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen

4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden

4.3 Werbeanlagen (auch Hinweisschilder jeder Art), die von der BAB aus einzusehen sind, dürfen nicht errichtet oder angebracht werden. Unabhängig davon sind Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 1 u. 2 FStrG wie Hochbauten oder bauliche Anlagen gesondert zu beantragen

4.4 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden

4.5 Südlich des Planungsgebietes außerhalb des Geltungsbereiches verpflichtet sich die Stadt als Besitzer der Stadtwaldabteilung 101 C im Abstand von 25m zur Baugrenze des Planbereiches keine Bäume anzupflanzen, die größer als 10 m werden können.

5 PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Hochstämmige heimische Obstbäume

Äpfel	Birnen
Bismarckapfel	*Alexander Lukas*
Brettacher Sämling	*Boscs Flaschenbirne*
Brauner Matapfel	*Clapps Liebling*
Prinzenapfel	*Gellerts Butterbirne*
Boskoop	*Gräfin von Paris*
Ontario's Rosenapfel	*Grüne Jagdbirne*
Erbachhofapfel	*Gute Graue*
Freiherr von Berlepsch	*Gute Luise*
Geheimrat Dr. Oldenburg	*Köstliche von Charneu*
Gelber Edelapfel	*Madame Verte*
Gewürzluiken	*Neue Poiteau*
Goldparmäne	*Nordhauser Winterforelle*
Gravensteiner	*Oberösterr. Weinbirne*
Hibe	*Pastorenbirne*
Holsteiner Cox	*Schweizer Wasserbirne*
Jakob Lebel	*Williams Christ*
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	Süßkirschen
Kanadarenette	*Burlat*
Lohrer Rambour	*Büttners rote Knorpelkirsche*
Rheinischer Bohnapfel	*Frühe rote Meckenheimer*
Schafsnase	*Große Prinzessin*
von Blenheim	*Große schwarze Knorpelkirsche*
Winterrambour	*Haumüller*
Winterzitronenapfel	*Hedelfinger*
	Königskirsche
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen	*Oktavia*
Bühler Frühzwetschge	*Regina*
Große grüne Reneklode	*Schmahfelds Schwarze*
Hauszwetschge, blau	*Schneiders späte Knorpelkirsche*
Nancy Mirabelle	*Souvenir de charmes*
Wangenheims Frühzwetschge	*Teickners Schwarze*
Zimmers Frühzwetschge	*Viola*
Walnuß	*Speierling*
Kastanie	

5.2 Bäume

- *Betula pendula* - Birke
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Quercus robur* - Stieleiche
- *Salix caprea* - Salweide
- *Sorbus aucupana* - Eberesche
- *Tilia cordata* - Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde
- *Ulmus carpinifolia* - Feldulme
- *Ulmus glabra* - Bergulme

5.3 Sträucher

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Berberis vulgaris* - Gemeine Sauerdorn
- *Cornus sanguinea* - Hartriegel
- *Corylus avellana* - Hasel
- *Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
- *Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhutchen
- *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rhamnus catharticа* - Kreuzdorn
- *Rosa canina* - Hundsrose
  Andere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- *Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
- *Salix caprea* - Salweide
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* - Schneeball
- *Nutzstraucher* - Nur für Hausgarten

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- *Clematis vitalba* - Waldrebe
- *Hedera helix* - Efeu
- *Humulus lupulus* - Hopfen
- *Parthenocissus quinquefolia* - Selbstkletternder Wein
- *Vitis vinifera* - Weinrebe

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.09.1992

Bürgermeister

BURGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt am 27.08.1992

ÖFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der sonst öffentlicher Belange vom 27.03.1995 bis **28.04.1995** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Bekanntmachung am **20.03.1995** vorgenommen

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **15.05.1995** von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bürgermeister

STADT MÜNZENBERG
STADTTEIL MÜNZENBERG

BEBAUUNGSPLAN
"UNTER DER REITHALLE"

PLANUNGSSTAND: Nov. 1993, Jan. 1994, Dez. 1994, März 1995

BAUASSESSOR DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 41731
FAX: 0641 - 49 24 87