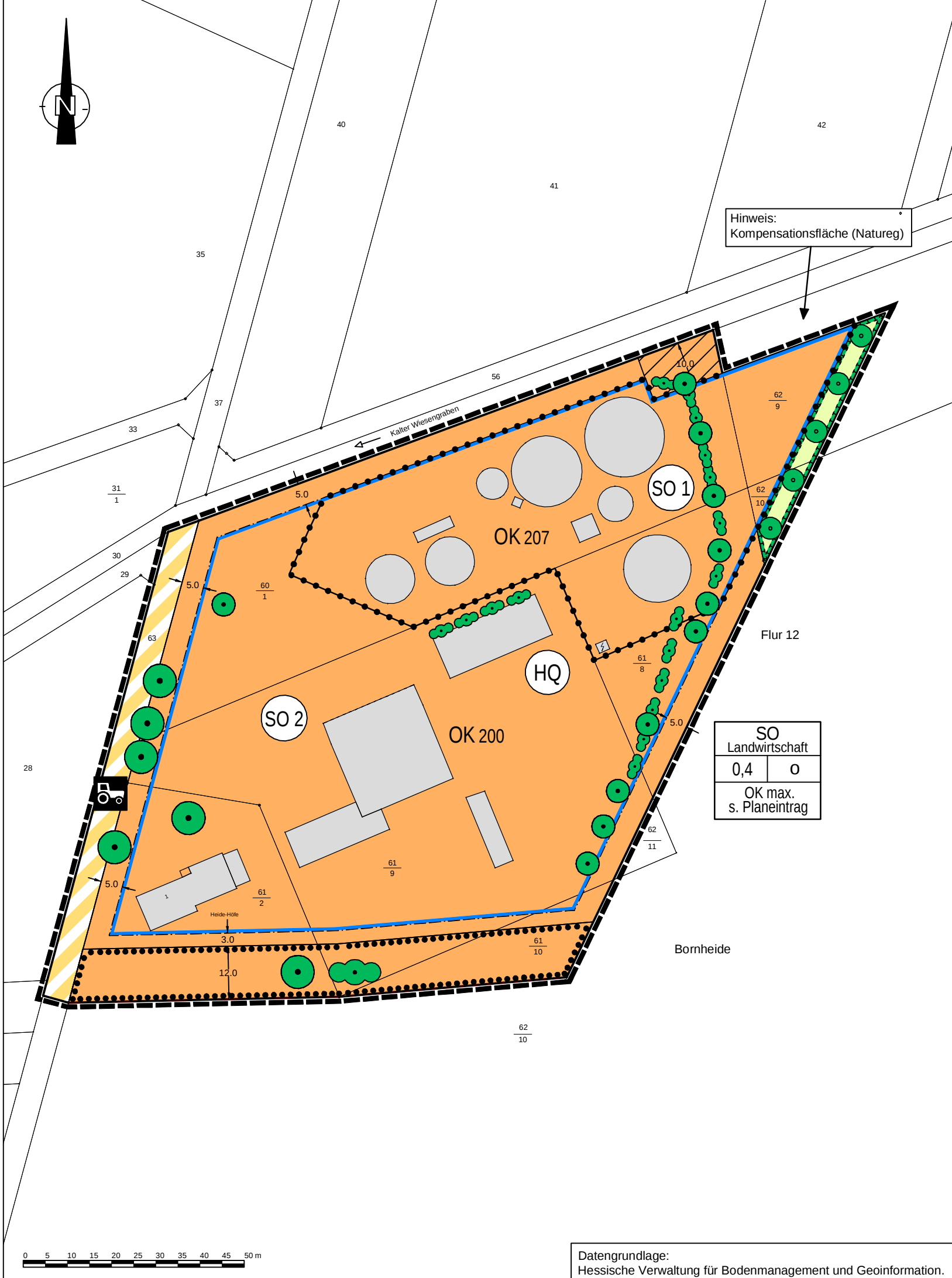




A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023; Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen; Nr. 18; 7. Juni 2023.

B Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- 1

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Im Sondergebiet „Landwirtschaft“ sind zulässig:
 - Landwirtschaftliche Betriebe im Sinne von § 201 BauGB,
 - Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsangehörige und Betriebsmitarbeiter (Wohnfläche insgesamt max. 500 m²)
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Produktion und Lagerung von Substraten zur bzw. aus Erzeugung von Bioenergie (auch gewerblich); ausschließlich im SO1
 - Erzeugung von Bioenergie (auch gewerblich); ausschließlich im SO1
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen.
- 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ) kann durch Hofflächen, Zufahrten und Stellflächen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- 3

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und / oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
 - Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen und der Abriss vorhandener Gebäude nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
 - Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit regionalem Wiesen-Saatgut (Wildsaat) einzusäen und extensiv zu pflegen.
Zusätzlich sind auf der Fläche fünf hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

- 4

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind zu dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind mit gebietstypischen Arten (siehe C.1) zu ersetzen.
 - Sonstige gebietseigene Gehölze sind ebenfalls zu erhalten.
Sofern zulässige bauliche Maßnahmen entgegenstehen, sind diese fachgerecht umzusetzen oder ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.

C Hinweise

- 1

Gebietseigene Gehölze
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Betula pendula (Birke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Esskastanie), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rotbuche), Frangula excelsior (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Esche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur, (Stieleiche), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Salix alba (Silberweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix x rubens (Hohe Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Ulmus minor (Feldulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO

Sondergebiet Landwirtschaft (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

OK 200

max. Höhe baulicher Anlagen
(Oberkante Gebäude in m üNN)

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

o

offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Naturnahe Grünlandeinsaat

Anpflanzung von Obstbäumen

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Heilquellenschutzgebiet

Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG)

Sonstige Darstellungen

Gebäudebestand

Art der baulichen Nutzung

GRZ

Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

- 2

Bodenschutz

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 41.5 Bodenschutz, 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.
Bei der Bauausführung sind die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 zu beachten.

- 3

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 3.1

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind zahlreiche Fundstellen des Paläolithikums (Altsteinzeit) sowie Fundstellen der römischen Kaiserzeit bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird.
Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde werden kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme eingeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4

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).

5

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.

6

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.
Weiterhin liegt das Plangebiet in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84, S. 2352 vom 24.10.1984 in der im Staatsanzeiger 30/1988, S. 1678 veröffentlichten Fassung vom 01.07.1988). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich.
Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

- 7

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.
- 8

Gewässerrandstreifen

In dem in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandstreifen sind gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen, eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.
- 9

Insektenschutz

Gemäß § 35 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) soll zum Schutz nachaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.
Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

D

Verfahrensvermerke

1

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg am 01.07.2022 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 18.07.2022.

2

Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 27.07.2022 (Fristende: 26.08.2022) durchgeführt.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 25.05.2023 (Fristende: 03.07.2023) durchgeführt.

3

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.08.2022 bis 26.08.2022 durchgeführt.
Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 18.07.2022.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ortsüblich am 19.05.2023.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.05.2023 bis 03.07.2023.

4

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 01.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Münzenberg, den 14.11.2023

Siegel

Dr. Isabell Tammer
Bürgermeisterin

6

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 10.11.2023.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Münzenberg, den 14.11.2023

Siegel

Dr. Isabell Tammer
Bürgermeisterin



Lageplan © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Stadt Münzenberg

Bebauungsplan

"Heidehöfe 1"

Maßstab: 1:1.000

Datum: November 2023

Gezeichnet: us

Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
(0 60 32) 92 32 841
(0 175) 223 16 10
mail@ulrich-stuedemann.de