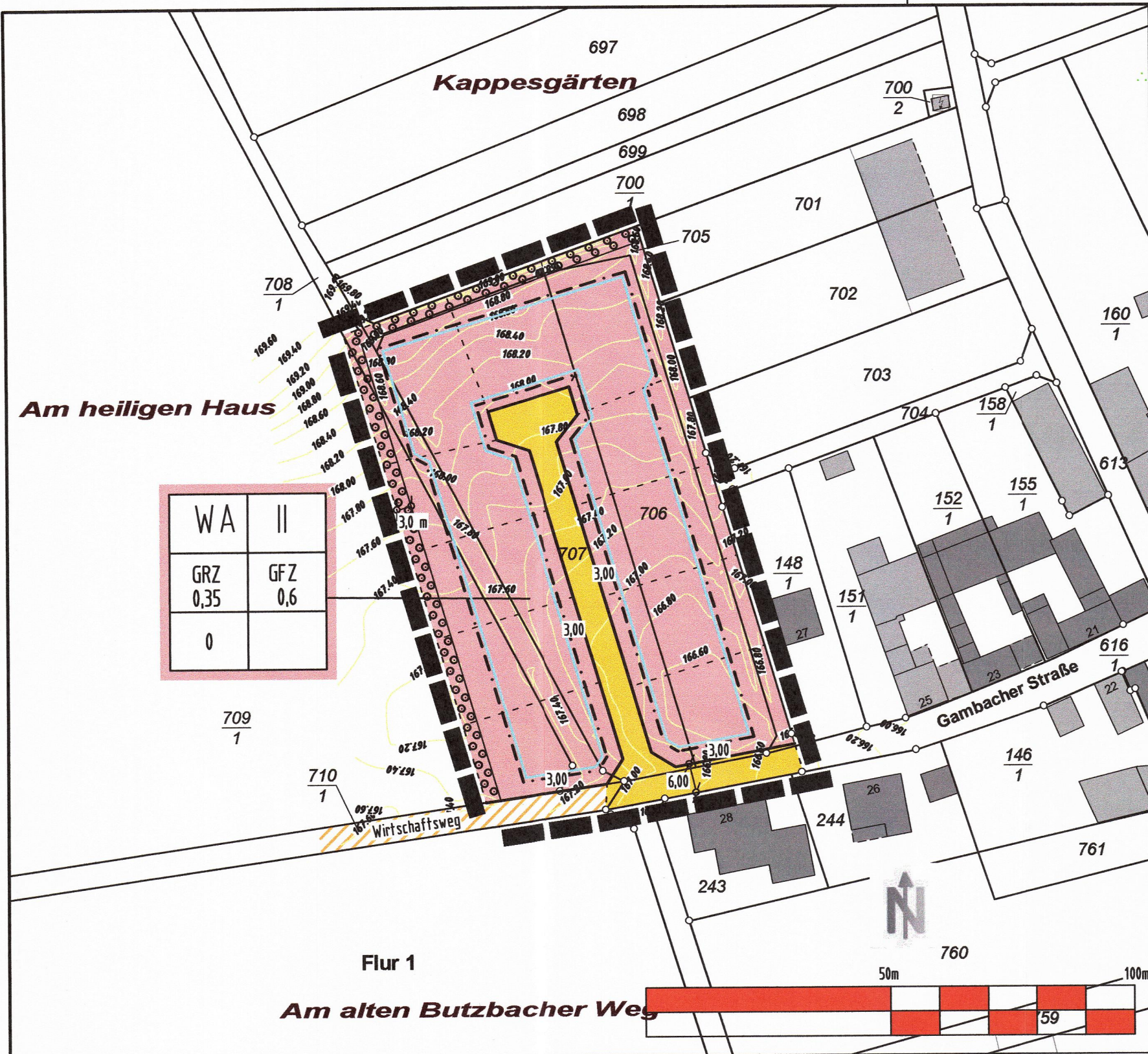




3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze



3.2. Offene Bauweise

0

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen



4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg



5. Sonstige Planzeichen

5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



5.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



III. Pflanzenauswahlliste

Sträucher:

Crataegus monogyna
Corylus avellana
Prunus spinosa
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Euonymus europaeus

Viburnum opulus

Rosa canina

Heimische Hochstammobstbäume

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO), die hess. Bauordnung (HBO) sowie Verordnungen, in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen die allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Nichtvollgeschosse oder Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO) Die nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB genannten Stellplätze, Carports und Garagen sind i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Überschreitung der GRZ (§ 19 (4) BauNVO)

Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Carports und Garagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig. Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) zu versehen.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe (Gesamtgebäudehöhe) darf max. 9,70 m betragen. Die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 1a (3) BauGB)

Kompensationsmaßnahmen

Das nach KV ermittelte ein Biotopwertdefizit beläuft sich auf 82,325 WP.

Zur Kompensation der ermittelten Eingriffe wird das Ökoko-Konto der Fa Weber (Bauträger des Vorhabens) herangezogen.

Zudem werden folgende eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt:

2.1 Auf den festgesetzten Pflanzflächen am neuen Siedlungsrand ist eine lockere Laubstrauchhecke mit standortgerechten Pflanzen gem. Pflanzliste anzulegen. Bei der Pflanzung ist § 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

2.2 Bei allen Baumaßnahmen sind Nisthilfen, zum Beispiel für Mauersegler, Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung der dörflichen und dorfnahen Tierwelt vorzusehen. Je Baugrundstück sind mindestens zwei Nisthilfen anzubringen.

2.3 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugerarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

2.4 Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen. Bei der Errichtung von Einfriedigungen ist § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

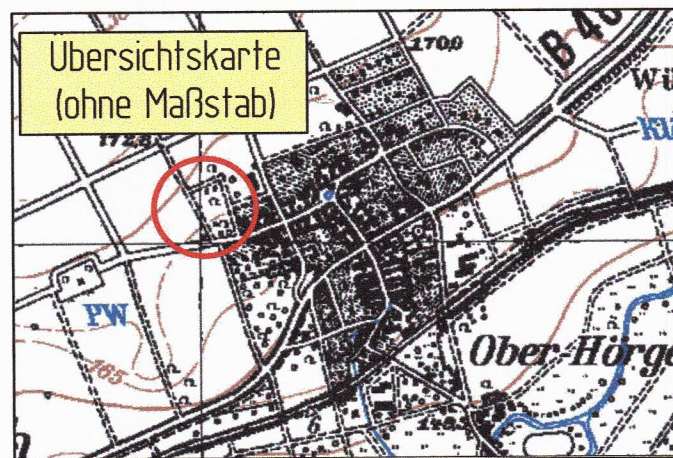
2.5 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2.6 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringst möglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.

2.7 Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, tugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1 a) BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 30 % den Erschließungsmaßnahmen und zu 70 % den WA-Flächen zugeordnet.



Zeichenerklärung

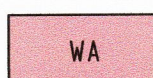
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B.

GFZ

0,6

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B.

GRZ

0,35

2.3. Zahl der Vollgeschosse

römische Ziffer, als Höchstmaß

z.B.

II

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

Planunterlagen

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.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2017 gefasst.

(Dr. Tammer)
Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB

in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017 öffentlich abgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 20.10.2017.

(Dr. Tammer)
Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2017.

(Dr. Tammer)
Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.

30. Jan. 2018

(Dr. Tammer)
Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG

MAGISTRAT DER STADT MÜNZENBERG HAUPTSTRASSE 22 35516 MÜNZENBERG

BEBAUUNGSPLAN "AN DER GAMBACHER STRASSE"

IN DER GEMARKUNG OBER-HÖRGERN

33 (orange)

OBJEKT NR. 17/347	Entwurf	MASS-STAB 1:1.000
----------------------	---------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: November 2017

BEARBEITET: VOLLHARDT CAD: SHI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung

AM VOGELHEID 51 - 35043 MARIENBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de