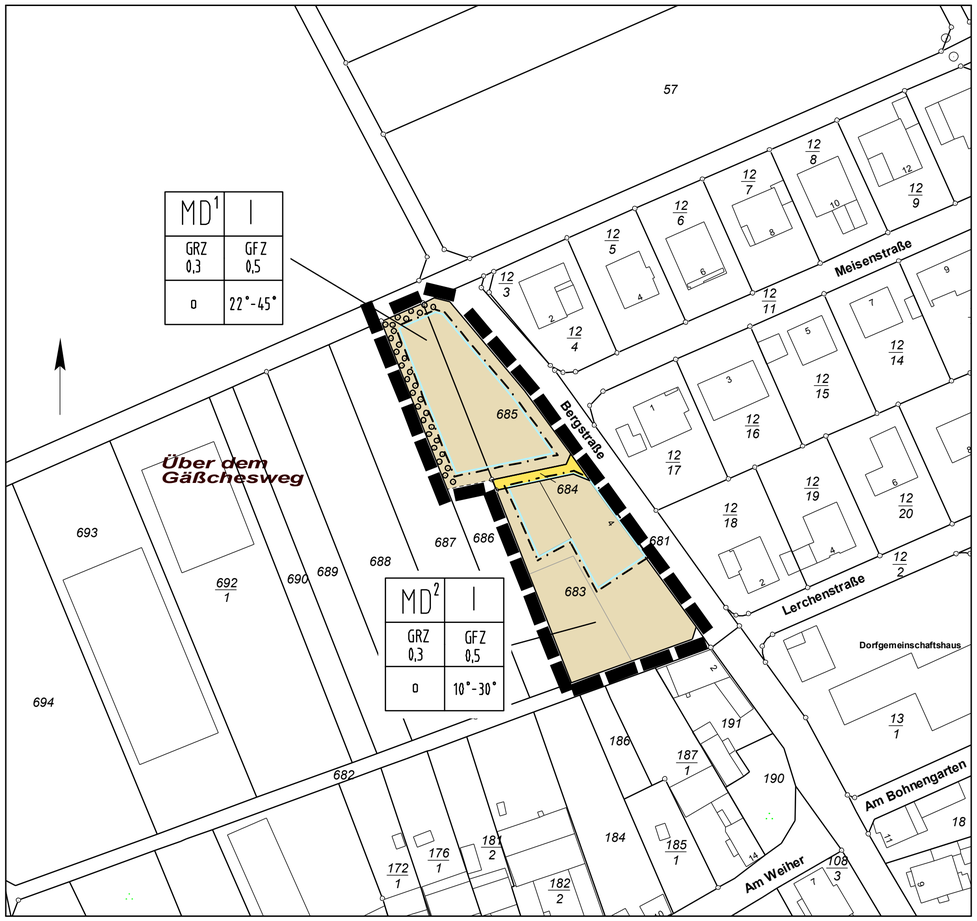


Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1. Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO) — MD

MD [1] (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
MD [2] (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ mit Dezimalzahl — z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß — z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3.1. Offene Bauweise — o

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen
Wegeparzelle

5. Sonstige Planzeichen

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

5.2 Zulässige Dachneigung — z.B. 15°-30°

5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauBG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
Innerhalb des Gebietes MD [1] sind ausschließlich die Nutzungsarten des § 5 (2) Nr. 1-4 BauNVO zulässig.
Innerhalb des Gebietes MD² sind ausschließlich Gebäude, die der Unterstellung von landwirtschaftlich genutzten Maschinen dienen zulässig. Wohnnutzungen sind grundsätzlich unzulässig.
In beiden Gebieten sind die in § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten unzulässig.

1.2 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. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.4 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.1 Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden über das Ökokonto der Stadt Münzenberg ausgeglichen.

2.2 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

2.3 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 mindestens 15 cm betragen. Zäune zur freien Landschaft sind in einem Abstand von 0,5m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

2.4 Auf den Flächen mit Pflanzgebot sind ausschließlich heimische Laubsträucher gemäß folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Offentliche Eingriffe finden nicht statt.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Eingriffen zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Garagen und überdachte Pkw- Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

1.2 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

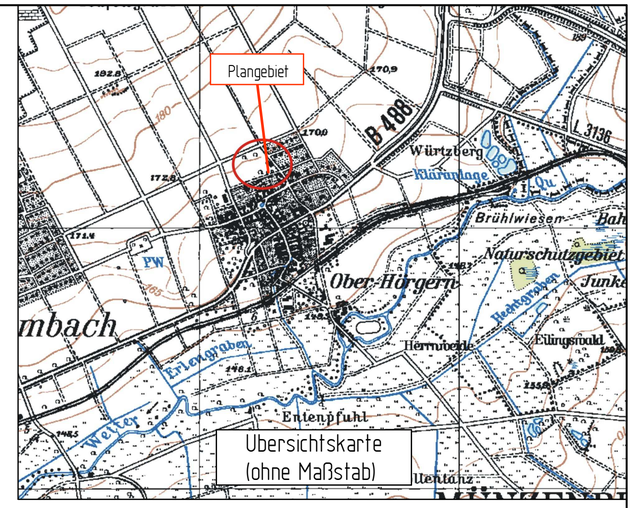
2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

2.1 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) HWG zu beachten.

2.2 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.

2.3 Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung vom 16.04.2008 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen I und II" der Stadt Münzenberg in der Gemarkung Ober-Hörgern. Die in der Schutzgebietsverordnung formulierten Verbote sind zu beachten.

2.4 Der Planbereich liegt in der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Nauheim. Die Belange des Heilquellenschutzes sind deshalb ausreichend zu berücksichtigen. Hierzu sind die Bestimmungen (Verbote) der Schutzgebietsverordnung zu beachten. In Bezug auf den Bebauungsplan gilt dies insbesondere für tiefere Bodeneingriffe (z.B. Durchführung von Erdwärmebohrungen für Gebäudeheizung).



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400...	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den ALKIS Daten der Stadt Münzenberg.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2011 gefasst.

Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB
in der Zeit vom 20.6.2012 bis einschließlich 20.07.2012 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 08.06.2012.

Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch
die Stadtverordnetenversammlung
am 20.08.2012..

Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung
vom 26.09.2012 in Kraft.

Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG

MAGISTRAT DER STADT MÜNZENBERG HAUPTSTRAÑE 22 35516 MÜNZENBERG

BEBAUUNGSPLAN "BERGSTRASSE"
IM STT OBER-HÖRGERN

OBJEKT NR.		MASS-STAB
11176	WIRKSAME FASSUNG	1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND: NOVEMBER 2011, MAI 2012, August 2012

BEARBEITET: G. VOLLHARDT CAD: SMI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de