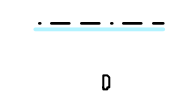


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

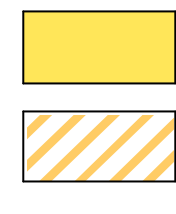
- 3.1. Baugrenze
- 3.2. Offene Bauweise



4. Verkehrsflächen

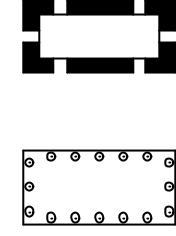
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 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)



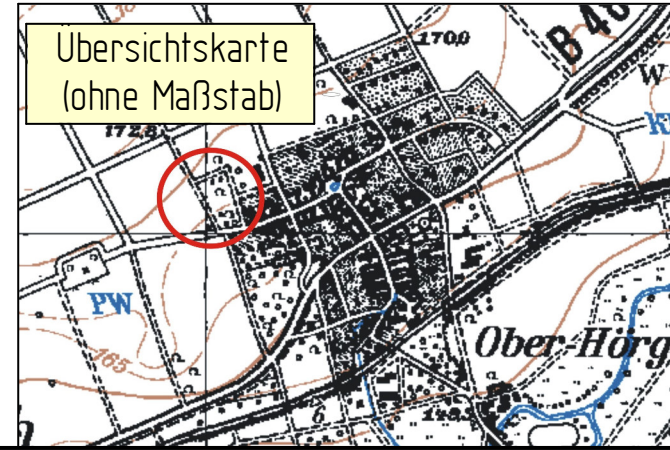
III. Pflanzenauswahlliste

Sträucher:	Crataegus monogyna
Weißdorn	Corylus avellana
Hassel	Prunus spinosa
Schliehe	Cornus sanguinea
Hartriegel	Lonicera xylosteum
Rote Heckenkirsche	Rubus fruticosus
Echle Brombeere	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Euonymus europaeus
Pflaflenhütchen	
(nicht entlang von angrenzenden Ackerflächen)	
Schneeball	Viburnum opulus
(nicht entlang von angrenzenden Ackerflächen)	
Hundsrose	Rosa canina
(nicht entlang von angrenzenden Ackerflächen)	
Heimische Hochstammsbäume	

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. I



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

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 18 und 19 BauNVO)**
 - 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.
 - Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Nichtvollgeschosse oder Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
 - 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.
 - Überschreitung der GRZ (§ 19 (4) BauNVO)
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. Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) zu versehen.
 - 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 angeschchnittener 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 Biotopwertefizil beläuft sich auf 82.325 WP.
Zur Kompensation der ermittelten Eingriffe wird das Ökokonto der Fa Weber (Bauträger des Vorhabens) herangezogen.
Zudem werden folgende eingriffsmindernde Maßnahmen festgesetzt:
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.
- Bei allen Baumaßnahmen sind Nisthilfen, zum Beispiel für Mauersegler, Hausperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung der dörflichen und dorfnahen Tierwelt vorzusehen. Je Baugrundstück sind mindestens zwei Nisthilfen anzubringen.
 - Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäuglerarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.
 - 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.
 - Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
 - Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringst möglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.
 - Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

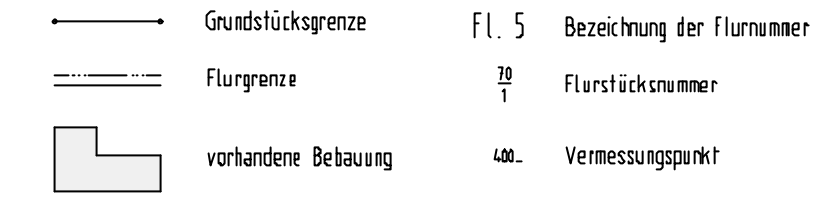
3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1 a) BauGB

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Gestaltungsfestsetzungen**
Dachform und Dachneigung
Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- Zelt-, Pult-, Flach- bzw. flachgeneigte und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 8° - 45° zulässig. Eine Unterschreitung der Dachneigung ist nur für begrünte Dächer zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise sind Dachterrassen bis zu 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses des Hauptgebäudes zulässig.
Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.
Grundstücksfreiflächen
Mind. 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
Einfriedigungen
Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.
- 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.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise**
- Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 HWG zu beachten.
- 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.
- Heilquellenschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Münzenberg/Ober-Hörgern (StAnz. 21/08 S. 1346. Die in der Schutzgebietsverordnung formulierten Verbote sind zu beachten.
- Der Planbereich liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (StAnz. 48/1984 S. 2352) und in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hess. Reg.-Blatt Nr. 33). Die Bestimmungen (Verbote) der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für tiefere Bodeneingriffe (z.B. Durchführung von Erdwärmehohlräumen für Gebäudeheizung).
- Bundesbodenschutzgesetz**
- Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 HAltBodSchG (vom 28.09.2007) 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 HAltBodSchG 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 HAltBodSchG 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.
- Archäologische Denkmalpflege**
- Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen.
- Bergbauliche Hinweise**
Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Bebauung auf alten bergbau gestoßen wird (s. hierzu Begründung zum Bpl. Kap. 10).

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung



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 Stadtverwaltung am 10.10.2017 gefasst.
Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 20.10.2017.
Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2017.
Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.

Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG

MAGISTRAT DER STADT MÜNZENBERG HAUPTSTRASSE 22 35516 MÜNZENBERG

BEBAUUNGSPLAN "AN DER GAMBACHER STRASSE" IN DER GEMARKUNG OBER-HÖRGERN

OBJEKT NR. 17/347	Entwurf	MASS-STAB 1:1000
BEARBEITUNGSSTAND: November 2017		
BEARBEITET: VOLLHARDT	CAD:	SMI
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304919-0 - FAX 06421/304919-40 - g.vollhardt@vollhardt-planet.de		