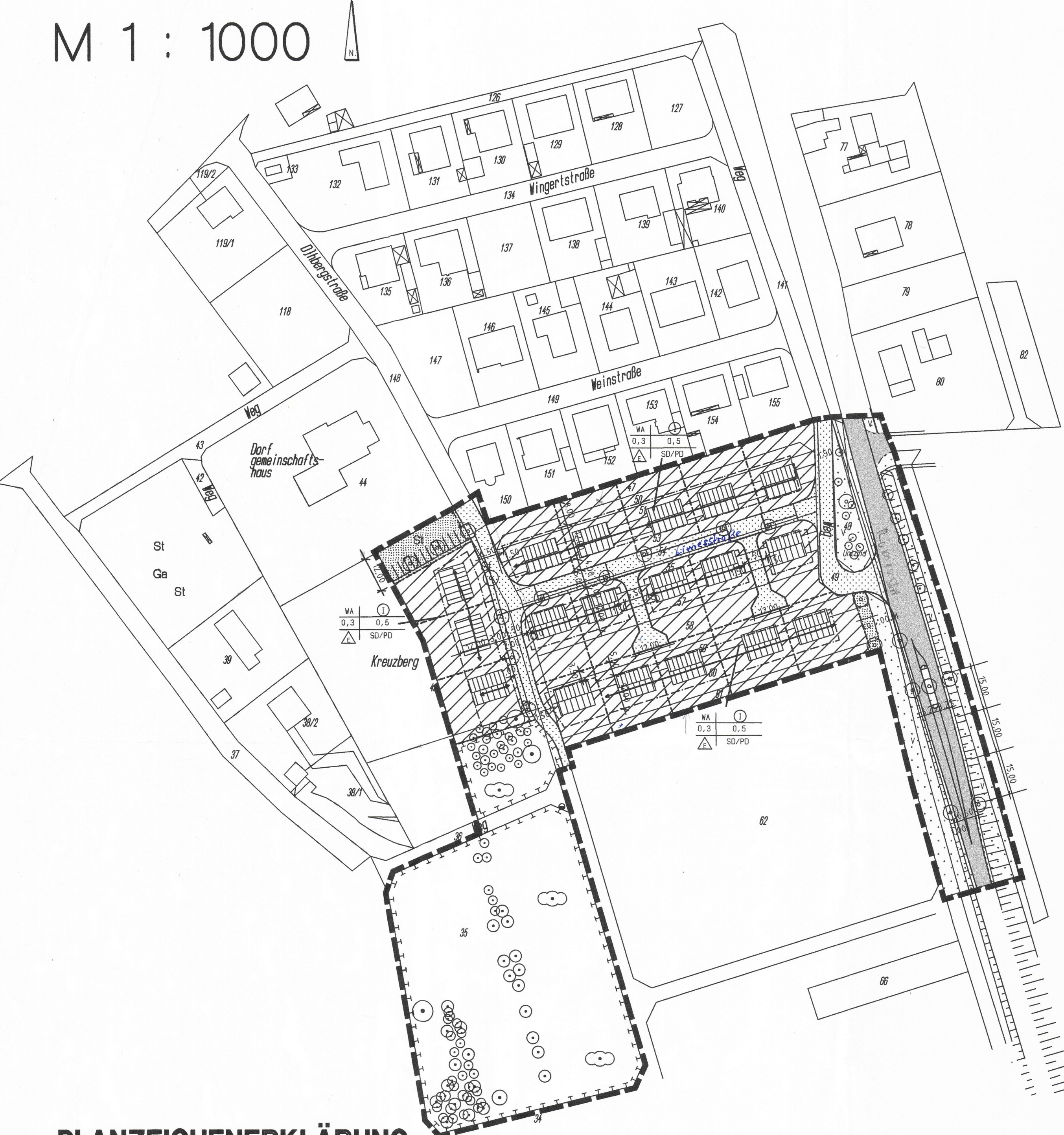


Teil A
PLANZEICHNUNG
M 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und Planz.V

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 4. Verkehrsflächen
- 5. Grünflächen
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 7. Grünflächen
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 9. Grünflächen
- 10. Baugestaltung

Teil B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach §9 BauGB
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9(1) BauGB)

Plangebiet	Baugebiet	max. GRZ	max. GFZ	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
1	WA	0,3	0,5	E	1

1.1.2 In den festgesetzten Wohngebieten WA sind die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gem. §4 (3) u. 6 BauNVO unzulässig.
1.1.3 Die zulässige Grundfläche kann entsprechend §19 (4) BauNVO durch Grundflächen von:
- Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
Zur Ermittlung der Geschosflächen werden nach §21a (4) BauNVO die Flächen der Garagen innerhalb der Wohngebäude nicht angerechnet.
1.1.4 Die Zahl der Wohnungen wird gemäß §3 (4) und §4 (4) BauNVO auf höchstens 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)

1.2.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
1.2.2 Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist jeweils nur eine Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen mit einer Breite von max. 5m zulässig.
1.2.3 Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg vom 15.12.1997, ausgenommen durch die Stellplatzsatzung vom 02.01.2017.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

1.3.1 Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, daß Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässern können. Die Versickerung hat auf dem jew. Grundstück zu erfolgen, eine gleichzeitige Begrünung der befestigten Flächen durch z.B. Rasengitterpflaster, Rasengittersteine oder Rasengittersteine ist anzustreben.
1.3.2 Die Erschließungsplanung hat in den Höhenentwicklungen den vorhandenen Relief zu folgen. Störende Geländesprünge sind zu vermeiden.
1.3.3 Gemäß §61 (1) HWG ist das anfallende Dachflächenwasser zu verwerten. Es ist eine geeignete Sammelanlage (Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 30 qm Dachfläche) zuzuführen.
1.3.4 Eine Fällung des vorhandenen und nicht zu erhaltenden Baumbestandes ist nicht zwischen März und Ende September vorzunehmen.
1.3.5 Auf den fünf am südlichen Rand des Baugebietes gelegenen Grundstücken ist zur freien Feldflur hin eine 3m breite Randbegrünung aus standortgerechten einheimischen Sträuchern (gem. Pflanzliste C) anzulegen (2-reihig, versetzt zueinander, Reihenabstand 1,50m, 2m Pflanzabstand innerhalb der Reihen für Sträucher).
1.3.6 Als Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 35 im Südwesten des Geltungsbereiches zusammenhängende und großflächige Ersatzflächen geschaffen durch Extensivierung der vorh. Streuobstwiese und Neuanlage von Streuobstwiesen auf den ehemaligen intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen.

1.4 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) 20 und 25 BauGB)

1.4.1 Die öffentlichen Grünflächen sind überwiegend als baumbestandene Grün- und Rasenflächen zu gestalten. Es sind folgende Vegetationsstypen vorgesehen:
- geschlossene Gehölzpflanzungen
- 1 bis 2 schürfige Mahdweiden
- Hochstaudenfluren
- Spielwiesen
1.4.2 Die einzupflanzenden Gehölze sind nach der Pflanzliste des Grünordnungsplanes auszuwählen. Als Bäume sollte mindestens 3x verpflanzte Balanweide, Stammumfang 18 - 20 cm zur Pflanzung gelangen.
1.4.3 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

- 15. Sonstige Planzeichen
St Stellplätze
Hauptgebäude-/firstrichtung
- 16. Baugestaltung
SD Satteldach
PD Pultdach
- 17. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
Fläche zum Schutz und Pflege von Natur
Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Sträucher / Bäume erhalten
- 18. Pflanzlisten aus Grünordnungsplan
A) Bäume (Straßenbegleitgrün, Stellplätze)
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche
Sorbus aria Mehlebeere
Crataegus laevigata "Paul's scarlett" Roldorn
B) Bäume (sonstige Grünflächen)
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Juglans regia Walnuß
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus mahaleb Steinweichsel
Prunus pad Traubenkirsche
Pyrus pyra Holzbirne (Baum d.J. 1998)
Salix alba Silberweide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus domestica Speierling
Taxus baccata Eibe
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

- C) Sträucher (Einfriedungen, Abpflanzungen, Hecken)
Acer campestre Feldahorn
Aesculus parviflora Strauchkastanie
Berberis vulgaris Sauerdom (heimisch)
Berberis julianae Großblättrige Berberitze
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartnigel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Cytisus scoparius Besenginster
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Hippophaë rhamnifolia Sanddorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Potentilla fruticosa Fünftingerstrauch
Philadelphus erectus Heckenjasmin
Prunus spinosa Schlehe
Ribes alpinum Zierphornbeere
Rosa canina Hundrose
Rosa pimpinellifolia Bibernellrose
Rosa rubrifolia Hechtrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Rosa villosa Aplektrose
Salix spec. Weiden
Spiraea thunbergii Frühlingspiere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Taxus baccata Eibe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach §87 (4) HBO in Verbindung mit §9 (4) BauGB
2.1 Dächer: Dachform und -neigung, Dachüberstand

Im Plangebiet sind entspr. Planzeichnung nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
Als Dachdeckung sind natürliche und harte Materialien zulässig, als Farblin ist ein abgedunkelter Farblin wie z.B. rot, rotbraun, dunkelbraun zu wählen; grelle, glänzende oder helle, des Orts- oder Landschaftsbild störende Farbtöne sind für die Dachdeckung unzulässig.
Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, wenn deren Gesamtfläche maximal die Hälfte der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreitet.

2.2 Gebäuderichtung

2.2.1 Im WA-Gebiet muß die Hauptfirstrichtung der festgesetzten Richtung entsprechen.

2.3 Private nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.3.1 Zufahrten und Wege sind mit geeigneten wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengitterpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.
2.3.2 Im WA-Gebiet sind die Grundstücksbereiche, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten oder des Stellplatzes nach 12.2 gärtnerisch in Anlehnung an die Pflanzliste B+C zu gestalten.
Sämtliche nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind als strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu erhalten. Die Gartenflächen sind mit einer hohen Arten- und Strukturvielfalt zu gestalten, intensiv genutzte Flächen, wie Rasenflächen dürfen einen maximalen Anteil von ca. 30% einnehmen. Bestandteile des strukturreichen Hausgartens sind insbesondere: freiwachsende Hecken, Baumplantagen, Kräuterrassen, Staudenplantagen, Fassadenbegrünung, Feuchtbiosphäre und Trockenmauern.
2.3.3 Für je 200 qm Grundstücksfläche soll mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden.
2.3.4 Hecken sind ausschließlich aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (gem. Pflanzliste C), die Verwendung von nicht standortgerechten Nadelgehölzen (insbesondere Chamaecyparis spec. - Scheinzypresse, Picea spec. - Fichten und Tule spec. Lebensbaum) ist unzulässig.

2.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.4.1 Altlasten
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach §5 HAfAltStG des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Werra-Kreis zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
2.4.2 Verwertung von Oberflächenwasser
Gemäß §61, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von denjenigen verwertet werden, bei dem es anfallt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
2.4.3 Bodendenkmäler entspr. §20 HDStG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Satzung der Stadt Münzenberg über den Bebauungsplan Nr. 1/99 für das Gebiet "Am Kreuzberg", Gemarkung Trais

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der zur Zeit gültigen Fassung sowie nach § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg vom 24.06.1999 (mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/99 für das Gebiet "Am Kreuzberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- 1. Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.10.1998 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.11.1998 bekannt gemacht.
Münzenberg, den 10.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer frühzeitigen Offenlage vom 15.03.1999 bis 18.04.1999 durchgeführt worden.
Münzenberg, den 10.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Beschluß über vorgebrachte Anregungen und Bedenken nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB erfolgte am 24.06.1999 durch die Stadtverordnetenversammlung.
Münzenberg, den 10.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg hat am 11.12.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Münzenberg, den 10.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.03.99 bis 18.04.99 während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.03.99 im Amtsblatt der Stadt Münzenberg ortsüblich bekannt gemacht worden.
Münzenberg, den 10.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt Friedberg
Münzenberg, den 10.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 7. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Münzenberg, den 10.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 8. Den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.1999 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münzenberg als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.1999 gebilligt.
Münzenberg, den 10.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Münzenberg, den 08.12.1999
gez. Bolz, Bürgermeister
- 10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde sowie die Stelle, bei dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Münzenberg am 08.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.12.1999 in Kraft getreten.
Münzenberg, den 10.12.1999

Stadt Münzenberg

Bebauungsplan Nr. 01/99 mit örtlichen Bauvorschriften

Kennwort: "Am Kreuzberg"

Verfahrensstand: Entwurf

Maßstab: 1:1000

Datum: 08.12.1999

Entwurfsverfasser:

ARGE PAS

FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER

LIEBIGSTRASSE 25 - 64293 DARMSTADT

TELEFON 06151-17355 FAX 173580

BLIESENER - HEHN - BLIESENER

TELEFON 06151-17355 FAX 173580

h/b = 594,0 / 1090,0 (0,65m²)

ALLPLAN FT