# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und Planz.V

1. Art der baulichen Nutzung
- WA – Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

| WA | I |
| --- | --- |
| 0,3 | 0,5 |
| E | SD/PD |

| Baugebiet | Geschoßzahl |
| --- | --- |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |

Zahl der Vollgeschosse
- I – zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baulinie
- Baugrenze
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- geplante Grundstücksgrenzen- Vorschlag

6. Verkehrsflächen
- Überörtliche Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- unterirdisch

9. Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- V – Verkehrsgrün

13. 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

15. Sonstige Planzeichen
- St – Stellplätze
- Hauptgebäude-/firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

16. Baugestaltung
- SD – Satteldach
- PD – Pultdach

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)

1.1.1 Plangebietstabelle

| 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) 4 u. 5 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 Geschoßflächen 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.

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

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. Rasenfugenpflaster, Rasenwaben bzw. Rasengittersteinen ist anzustreben.

1.3.2 Die Erschließungsplanung hat in den Höhenentwicklungen dem vorhandenen Relief zu folgen. Störende Geländesprünge sind zu vermeiden.

1.3.3 Gemäß §51 (1) HWG ist das anfallende Dachflächenwasser zu verwerten. Es ist einer geeigneten Sammelanlage (Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind.30l/qm Dachfläche) zuzuführen.
Die Verwertung soll insbesondere für die Toilettenspülung, Waschmaschine und zur Gartenbewässerung anstelle von Trinkwasser erfolgen.

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 Randeingrünung 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 öffentichen Grünflächen sind überwiegend als baumbestandene Grün- und Rasenflächen zu gestalten. Es sind folgende Vegetationstypen vorgesehen:
- geschlossene Gehölzpflanzungen
- 1 bis 2 schürige Mähwiesen
- Hochstaudenfluren
- Spielwiesen

1.4.2 Die anzupflanzenden Gehölze sind nach der Pflanzliste des Grünordnungsplanes auszuwählen. Als Bäume sollte mindestens 3x verpflanzte Ballenware, 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.

Pflanzlisten aus Grünordnungsplan

A) Bäume (Strassenbegleitgrün, Stellplätze)

| | |
| --- | --- |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Crataegus laevigata "Paul's scarlett" | Rotdorn |

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 | Traubenkirche |
| Pyrus pyra | Holzbirne (Baum d.J. 1998) |
| Salix alba | Silberweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus domestuca | Speierling |
| Taxus baccata | Eibe |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

C) Sträucher (Einfriedungen, Abpflanzungen, Hecken)

| | |
| --- | --- |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus parviflora | Strauchkastanie |
| Berberis vulgaris | Sauerdorn (heimisch) |
| Berberis julianae | Großblättrige Berberitze |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Euonymus eurepaeus | Pfaffenhüttchen |
| Hippopharius rhamn. | Sanddorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Potentilla fruticosa | Fünffingerstrauch |
| Philadelphus erectus | Heckenjasmin |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Zierjohannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernellrose |
| Rosa rubrifolia | Hechtrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa villosa | Apfelrose |
| Salix spec | Weiden |
| Spirea thunbergii | Frühlingsspiere |
| 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 Dacheindeckung sind natürliche und harte Materialien zulässig; als Farbton ist ein abgedunkelter Farbton wie z.B. rot, rotbraun, dunkelbraun zu wählen; grelle, glänzende oder helle, das Orts- oder Landschaftsbild störende Farbtöne sind für die Dacheindeckung unzulässig.
Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, wenn deren Gesamtlänge maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge 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. Rasenfugenpflaster, Rasenwaben bzw. Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

2.3.2 Im WA-Gebiet sind die Grundstücksvorbereiche, gemesssen ab Straßenbegrenzungslinie, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten oder des Stellplatzes nach 1.2.2 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, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünung, Feuchtbiotope 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 Tuja 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 HAltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

2.4.2 Verwertung von Oberflächenwasser
Gemäß §51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von denjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand 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 HDSchG
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 Bauordung (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.......................(und 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.......................... Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer frühzeitigen Offenlage vom 15.03.1999 bis 16.04.1999 durchgeführt worden
Münzenberg, den .......................... Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten 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 .......................... Der 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 .......................... Der 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 16.04.99 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 bekanntgemacht worden.
Münzenberg, den .......................... Der 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt Friedberg
Friedberg, den .......................... Leiter des Katasteramtes

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 .......................... Der 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 .......................... Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Münzenberg, den .......................... Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 .......................... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .......................... in Kraft getreten.
Münzenberg, den .......................... Der Bürgermeister

Stadt Münzenberg
Bebauungsplan Nr. 01/98 mit örtlichen Bauvorschriften
Kennwort : "Am Kreuzberg"
Verfahrensstand
Maßstab: 1:1000
Datum: 03.02.1999

Entwurfsverfasser:
ARGE PAS UND PARTNER
BLIESENER - HEHN - BLIESENER
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
LIEBIGSTRASSE 25 - 64293 DARMSTADT
TELEFON 06151-17355 FAX 173580

h/b = 594.0 / 1090.0 (0.65m²)
ALLPLAN FT