

- Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die Planzonenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der die der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.
- ### Textliche Festsetzungen
- #### A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 18 und 19 BauNVO)
 - Mischgebiete
Sohn- und Speisewirtschaften sind ausschließlich entlang der Brückfeldstraße zulässig. Tankstellen, Vergnügungsgaststätten und sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.
 - Wohngebiete
Die allgemeinen zugehörigen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 sind nicht zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen größer als 15m² untauber Raum und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
 - Überschreitung der GRZ (§ 19 (4) BauNVO)
Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen sind mit einer Dachbegrenzung (extensive Dachbegrenzung) zu versehen.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhe sind jeweils von der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße, mit der angrenzenden Grundstücksgrenze zu ermitteln. Von diesem Punkt sind die Trauf- bzw. Firsthöhen jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu bemessen. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße mit dem überwiegenden verkehrlichen Grundstückserschließungsanteil, als Bezugsgebäude heranzuziehen. Staffelfestsetzungen als nicht Vollgeschosse müssen sich durch eine Fassadenneigung oder durch eine gestaffelte Wandgestaltung an der Straßenseite und der dieser gegenüberliegenden Hausseite von dem darunter liegenden Vollgeschoss absetzen. Bei diesen Staffelfestsetzungen ist eine Überschreitung der unteren Traufhöhe von max. 200 m zulässig. Als obere Traufhöhe gilt bei Staffelfestsetzungen die festgesetzte Firsthöhe. Bei Staffelfestsetzungen mit Flachdach ist die Traufhöhe gleich der Firsthöhe.
- #### B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB)
- Auf der internen Maßnahmenfläche A1 ist der festgesetzte Erdwall mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1-15 m betragen, der der Bäume min. 10m. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen.
 - Auf der internen Maßnahmenfläche A2 ist ein stufaufgebauter Gehölzsaum mit standorttypischen Sträuchern und Bäumen zur Ortsrandbegrenzung anzulegen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1-15 m, der Pflanzabstand der Bäume min. 10 m betragen.
 - Auf der externen Maßnahmenfläche A3 (Gem. Ober-Hörsing, Flur 7, Parz. 853/1 (1)) wird eine flache Mulde auf einem D-Teil der Fläche ausgehoben. Hier werden sich durch Sukzession nasse Staudenfluren und Röhrichte entwickeln. Die gesamte Fläche ist einer extensiven Beweidung in Anlehnung an die Bewirtschaftung der angrenzenden Bereiche zu unterziehen.
 - Ökokonto: Die Stadt wird die Restkompensation über das Öko-Konto mit der UfB des Wetteraukreises vertraglich regeln.
 - Ausgleichsmaßnahme für die 2. Änderung des Bebauungsplanes
Der Ausgleich für die 2. Änderung wird über das Ökokonto der Stadt Münzenberg erbracht. Der Ausgleichsbedarf beträgt 44.000 BWP (Biotopwertpunkte).
 - Befestigung von Flächen
Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster. Wenn betriebliche Belange es erfordern, kann auf eine wasserdurchlässige Bauweise verzichtet werden.
 - Pro Grundstück ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum (Lokalorte) zu pflanzen. Der unter den Gehölzen liegende Grundstreifen ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen.
 - In den Straßenräumen sind als straßenbegleitende Bäume standortgerechte großkronige Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm, in einem Regelabstand von 15 - 20 m, zu pflanzen. Je nach angrenzender Nutzung sind Baumscheiben von mind. 4m² pro Baum oder durchlaufende Pflanzstreifen von min. 2,0 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern.
 - Als Grundstücksanforderung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zaune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Klientelen bis Igelgröße nicht einschränken.
 - Strahlen- und Wegebelauchung
Als Straßen- und Wegebelauchung sind ausschließlich Naturmaterialien (Kies, Schotter, Splitt) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Lichtdicke zu verwenden.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	1/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	40.	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.

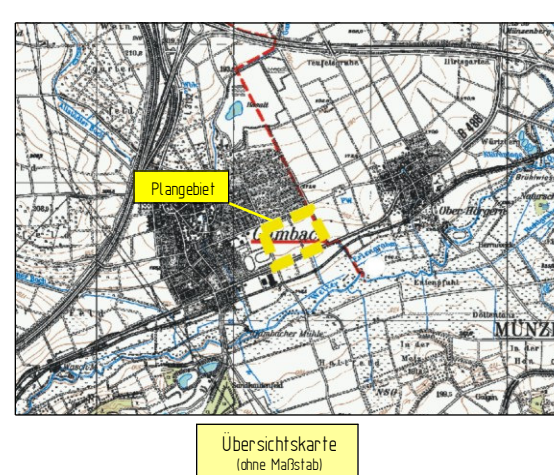
Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2014 gefasst. Das Verfahren der 4. Änderung erfolgte nach § 13 BauGB.

Bürgermeister/-in

- #### Zeichenerklärung
- gem. Planzonenverordnung (PlanzVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der BauNVO) - BauGB, § 18 Abs. 11 der BauNVO
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (z.B. WE 2 We) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Mischgebiete (H 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 - Geschäftlichkeitszahl (GFZ)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Zahl der Vollgeschosse (III)
 - Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH, Firsthöhe FH)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
-
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-
- #### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
81. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 82. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 & § 16 Abs. 5 BauNVO)
 83. Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
 84. Bereiche in denen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind (sh. Textl. Fests. A Nr. 4)
 85. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - oberirdisch
 - unterirdisch

- #### Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung
- | | | | |
|--|---------------------|-------|----------------------------|
| | Grundstücksgrenze | Fl. 5 | Bezeichnung der Flurnummer |
| | Flurgrenze | 1/1 | Flurstücksnummer |
| | vorhandene Bebauung | 40. | Vermessungspunkt |
-
- #### 8. Sonstige Planzeichen
81. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 82. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 & § 16 Abs. 5 BauNVO)
 83. Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
 84. Bereiche in denen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind (sh. Textl. Fests. A Nr. 4)
 85. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - oberirdisch
 - unterirdisch



- #### Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
- Die Maßnahmen auf den Ausweisungsfeldern A 1 und A 3 werden den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausweisungsfeld A 2 den Flächen der WA- und Mischgebiete.
 - Die über das Öko-Konto bereitgestellten Öko-Punkte werden den WA- und MI-Gebieten zugeordnet.
 - Der Eingriff im Bereich des geplanten Spielplatzgeländes 12. Änderung des BPL wird über das Ökokonto der Stadt Münzenberg ausgeglichen.
- #### Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Für die Westfassade, der an die Brückfeldstraße grenzenden Gebäude für die 1. und 2. Bauzeile (MI-Gebiet mit dahinter liegender WA-Bauzeile) gilt folgende bauliche Ausführung: Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind schalldämmend und mit einer fensterunabhängigen Lüftung nach DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszuführen.
 - Innerhalb der 3. und 4. Bauzeile des Gebietes sind die zur B488 hin angeordneten Fenster gem. DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszuführen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in den Ober- und Dachgeschossen sind zusätzlich mit einer fensterunabhängigen Lüftung nach DIN 4109 (Schallschutzklasse III) auszustatten.
- #### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 (1) HBO)
 - Dachform und Dachneigung
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Pull-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmächer mit einer Neigung von 20 - 45° zulässig.
 - In den Mischgebieten sind alle Dachformen mit einer Neigung von 20 - 38° sowie Flachdächer zulässig.
 - Ausnahmsweise sind bei Pulldächern von Hauptgebäuden auch Dachneigungen von min. 8° zulässig. Für Garagen sind Flachdächer grundsätzlich zulässig. Auf der Parzelle 350 sind ausnahmsweise auch für Hauptgebäude Flachdächer zulässig.
 - Dachaufbauten und -eindeckung
Der Anteil von Dachbauten und sonstigen Aufbauten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
 - Die Dachdeckung ist ausschließlich in den Farben rot, braun, grau und anthrazit zulässig. Unzulässig sind die Farben blau, gelb und grün. Grassdächer bzw. begrünte Dachdeckungen und Dachdeckungen mit Zinkblech sind ebenfalls zulässig.
 - Werbeanlagen
In MI-Gebieten sind Werbeanlagen auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtbildschirme nur bis 1,0 m unter Außenwandoberkante zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 2 Werbeanlagen an einem Standort konzentriert bzw. 1 Fahne je 3.000m² Grundstücksfläche zulässig.
 - In WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Produktfläche bis zu einer Größe von max. 1,8m m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße B488 grundsätzlich unzulässig.
 - Leuchtbildschirme sind aus Verkehrssicherheitsgründen bundesstrassenförmig l.h. sämtliche von der B488 anzuweisenden Bereich nicht zulässig.
 - Die Werbeanlagen dürfen nicht die Farben der Verkehrsschilder aufweisen.
 - Abfall- und Wertstoffbehälter
Die Aufstellplätze für bewirtschaftliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzusichern.
 - Einfriedigungen
Innerhalb der WA-Gebiete sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer max. Höhe von 12 m zulässig.
 - Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- #### Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom ... in Kraft.
- Bürgermeister/-in
- ### BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG
- MAGISTRAT DER STADT MÜNZENBERG HAUPTSTRASSE 22 35518 MÜNZENBERG
- #### 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BRÜCKFELD IV" IN DER GEMARKUNG GUMBACH
- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| OBJEKTNR. 14/257 | Wirksame Fassung | MASS STAB 1:2.000 |
|------------------|------------------|-------------------|
- BEARBEITUNGSSTAND: November 2014, Dezember 2014, März 2015
 BEARBEITET: VOLKHARDT CAD: VO
- PLANUNGSBURO VOLKHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
 AM VOGELERSTR. 5 35043 MÄRBURG TEL. 06421/38498-4 FAX 06421/38498-14 v.volkhardt@volkhardt-plan.de