



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert am 30. November 2015 GVBl. I S. 457), und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

WH Die Wandhöhe (äußerer Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade) wird mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Gauben und Zwerchhäuser.

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige GRZ beträgt 0,40.

GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 6 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige GFZ beträgt 0,8.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Na Nebenanlagen

Cp Carports und offene Stellplätze

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

5.1 Mindestbepflanzung der Baugebiete

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Es sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher gemäß Artenliste anzupflanzen. Zu erhaltende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

5.2 Bodenbefestigungen

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

5.3 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

5.3.1 Rodungen

Rodungen von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

5.4 Dachmaterialien

Dachflächen dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

5.5 Pflanzenvorschlagsliste

Laubbäume (Liste nicht abschließend):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus domestica	Pflaume
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Pyrus communis	Kultur-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Malus domestica	Kultur-Apfel	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Obstbäume			

Pflanzenmindestqualität:

3x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballen. Stammumfang 16 - 18 cm

Sträucher (Liste nicht abschließend):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes ovacrispa	Stachelbeere		

Pflanzenmindestqualität:

in der Regel mit Ballen, Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm

6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

W Wintergarten, überdachte Terrasse, Balkon

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 3 HBO)

1. Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Firstrichtung

Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst.

1.2 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig.

Von der Dachneigung ausgenommen sind Dachaufbauten und eingeschossige Anbauten wie Eingangüberdachungen, Wintergärten und überdachte Terrassen.

Carports und Nebenanlagen sind als Flach- oder Pultdächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

1.3.1 Gauben

Die Breite von Gauben darf ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

1.3.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite aufweisen.

1.3.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur zur straßenabgewandten Fassadenseite zulässig.

1.4 Dachdeckung

Dächer sind in den Naturfarben bzw. rot bis rotbraun oder anthrazitfarben einzudecken.

1.5 Außenwandgestaltung

Allgemein ist nur mineralischer Putz mit heller Farbgebung zulässig. Es sind darüber hinaus auch Natursteinverkleidungen zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Stützmauern, Sockel, Brüstungen, Lisenen, Sohlbänke, Gesimse, Stützen u. ä. sind in allen Baugebieten auch Ziegel- und Natursteinverblendungen zulässig. Ausnahmsweise kann auch Sichtbeton zugelassen werden.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1 Einfriedungen

Zur Mittelstraße sind Einfriedungen unzulässig. Die Einfriedungshöhe an den seitlichen Grundstücksgrenzen wird bis zu einer Länge von 2,50 m ab Straßenbegrenzungslinie auf 1,0 m begrenzt. Danach sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zulässig. Mauern sind unzulässig.

2.2 Bodenbeläge

Zur Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur Materialien in hellen Farbtönen verwendet werden.

C. Hinweise

1. Stellplatzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Münsenberg in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2. Meldungen von Bodendenkmälern (§ 20 DSchG)

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Bodenschutz (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Sollten bei den Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, zu benachrichtigen.

4. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Bei Gehölzrodungen sind die allgemeingültigen Auflagen und Gesetze zu beachten. Höhlenbäume sind vor der Entfernung auf Lebensstätten zu untersuchen. Sofern Höhlenbäume angetroffen werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind durchzuführen. Die geräumte Fläche ist bis zum Baubeginn freizuhalten. Darüber hinaus ist grundsätzlich das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

5. Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

6. Teilaufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verliert innerhalb seines Geltungsbereiches der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ seine Wirksamkeit.

8. Sonstiges

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Münsenberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Teilplan A“ i.V.m. § 13a BauGB zu ändern, wurde am ____.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 24.10.2017 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2017 bis einschließlich 04.12.2017 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Münsenberg hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ____.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Münsenberg, ____.201__
Dr. Isabell Tammer
Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____.201__ mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ____.201__ identisch ist.

Stadt Münsenberg, ____.201__
Dr. Isabell Tammer
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ wurde am ____.201__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Münsenberg, ____.201__
Dr. Isabell Tammer
Bürgermeisterin

STADT MÜNZENBERG LANDKREIS WETTERAUKREIS

3. Änderung des Bebauungsplans "Sanierungsgebiet Teilplan A"

Datum: 24.10.2017

M 1:500



Projektgemeinschaft

PLANERFM FACHE MATTHIESEN GbR
STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG



TROPP-PLAN
ARCHITEKT STÄDTEBAUARCHITEKT
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de