

Bauleitplanung der Stadt Münzenberg

Bebauungsplan „An der Gambacher Straße“ in dem Stadtteil Ober-Hogern

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 18 und 19 BauNVO)

1.1 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.

1.2 Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Nichtvollgeschosse oder Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.

1.3 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.

1.4 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.

- 1.5 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 angeschnittener 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 Biotopwertdefizit beläuft sich auf 82.325 WP.

Zur Kompensation der ermittelten Eingriffe wird das Ökokonto der Fa Weber (Bauträger des Vorhabens) herangezogen.

Zudem werden folgende eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt:

- 2.1 Auf den festgesetzten Pflanzflächen am neuen Siedlungsrand ist eine lockere Laubstrauchhecke mit standortgerechten Pflanzen gem. Pflanzliste anzulegen.
- 2.2 Bei allen Baumaßnahmen sind Nisthilfen, zum Beispiel für Mauersegler, Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung der dörflichen und dorfrandnahen Tierwelt vorzusehen. Je Baugrundstück sind mindestens zwei Nisthilfen anzubringen.
- 2.3 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.
- 2.4 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.
- 2.5 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 2.6 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringst- möglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.
- 2.7 Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurch-lässiger 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

1. Gestaltungsfestsetzungen

Dachform und Dachneigung

- 1.1 Es sind ausschließlich Zelt-, Pult-, Sattel-, Walm- 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

- 1.2 Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun 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

- 1.3 Mind. 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Einfriedigungen

- 1.4 Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. 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.

2. 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.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 3.1 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 HWG zu beachten.
- 3.2 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.

4. Heilquellenschutzgebiet

- 4.1 Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung vom 16.04.2008 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen I und II“ der Stadt Münzenberg in der Gemarkung Ober-Hörgern. Die in der Schutzgebietsverordnung formulierten Verbote sind zu beachten.
- 4.2 Der Planbereich liegt in der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Nauheim. Die Belange des Heilquellenschutzes sind deshalb ausreichend zu berücksichtigen. Hierzu sind die Bestimmungen (Verbote) der Schutzgebietsverordnung zu beachten. In Bezug auf den Bebauungsplan gilt dies insbesondere für tiefere Bodeneingriffe (z.B. Durchführung von Erdwärmebohrungen für Gebäudeheizung).

5. Bundesbodenschutzgesetz

- 5.1 Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 HAltBSchG (vom 28.09.2007) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.
- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

6. Archäologische Denkmalpflege

- 6.1 Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen.