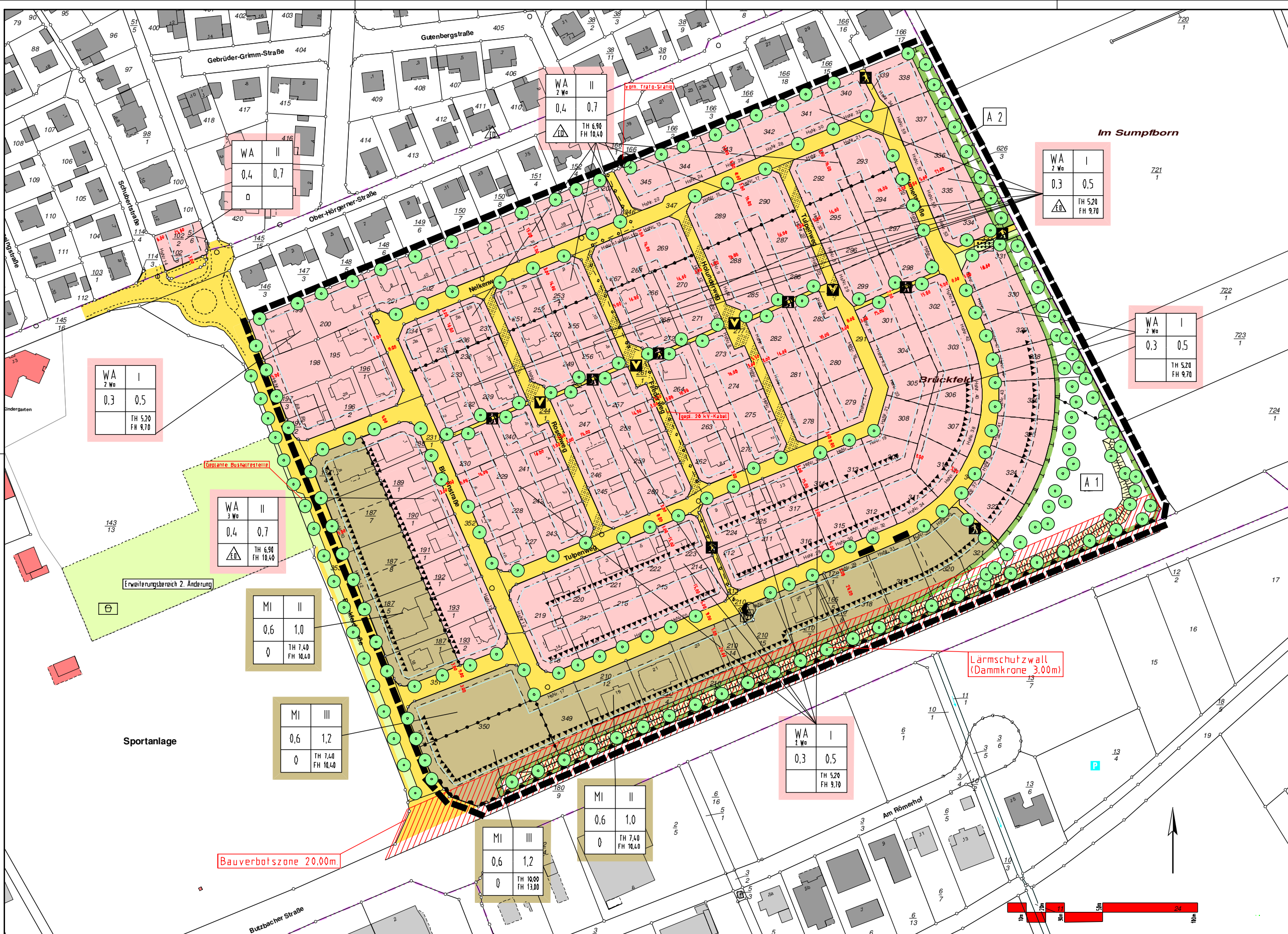
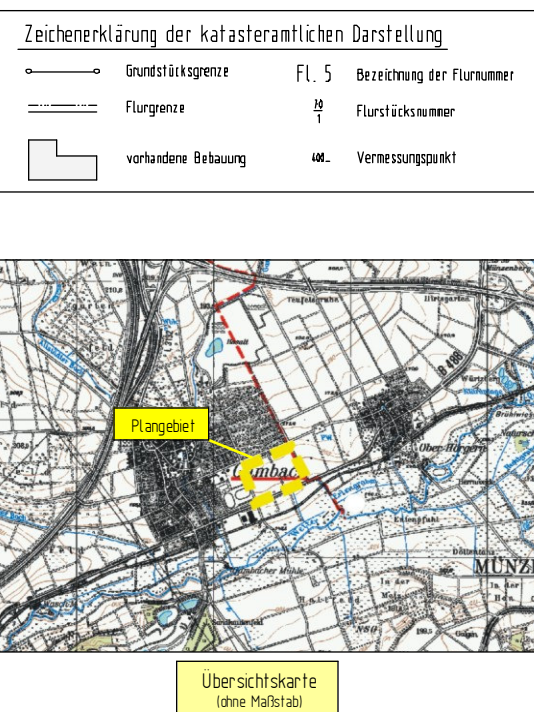




Zeichenerklärung	
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)	
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
1.1 Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
1.3 Mischgebiete	§ 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
2.1 Geschosflächenzahl	GFZ
GFZ mit Deckenanzahl, als Höchstmaß	z.B. GFZ 0,5
2.2 Grundflächenzahl	GRZ
GRZ mit Deckenanzahl, als Höchstmaß	z.B. GRZ
2.3 Zahl der Vollgeschosse	III
höchste Ziffer, als Höchstmaß	z.B. II
2.1 Höhe baulicher Anlagen	n = in m über einen Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH	
Firsthöhe FH	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
3.1 Offene Bauweise	0
3.2 nur Hausgruppen zulässig	△
3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	△△
3.4 Baugrenze	---

4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
4.1 Straßenverkehrsflächen	
4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsbereinigter Bereich	▽
Fußgängerbereich	▲
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	●
5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
5.1 Öffentliche Grünfläche	
Regelgrün, Grünerbindung	●●●
Spielplatz	□
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 25 und Abs. 6 BauGB
6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
Anlagen:	
Bäume	○

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Elektrizität	⚡
8. Sonstige Planzeichen	
8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 1 BauGB
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maales der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
8.3 Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwand)	▤
8.4 Bereiche in denen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind (sh. textl. Fests. A Nr. 4)	▤
8.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
oberirdisch	—+—+—
unterirdisch	—o—o—



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung	
Grundstücksgrenze	FL 5
Flurgrenze	FL 1
vorhandene Bebauung	400
Bezeichnung der Flurnummer	
Flurstücksnummer	
Vermessungspunkt	

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

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 Mischgebiete
Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich entlang der Brückfeldstraße zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstälten und sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

1.2 Wohngebiete
Die allgemeinen zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen größer als 15m² untaubarer Raum und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

1.4 Überschreitung der GRZ (§ 19 (4) BauNVO)
Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrenzung (extensive Dachbegrenzung) zu versehen.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachstuhl) und die Firsthöhe sind jeweils von der Oberkante der lichten 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 Grundstücksschließungsanteil, als Bezugsebene heranzuziehen. Staffelhöhen sind als nicht Vollgeschosse zu betrachten, die durch eine Fassadenbegrenzung oder durch eine geneigte Wandgestaltung an der Straßenseite und der dieser gegenüberliegenden Hausseite von dem darunter liegenden Vollgeschosse absetzen. Bei diesen Staffelhöhen ist eine Überschreitung der unteren Traufhöhe von max. 2,00 m zulässig. Als obere Traufhöhe gilt bei Staffelhöhen die festgesetzte Firsthöhe. Bei Staffelhöhen mit Flachdach ist die Traufhöhe gleich der Firsthöhe.

2. 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 mind. 10 m. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen.

• Auf der internen Maßnahmenfläche A2 ist ein stufig auf gebauter Gehölzsaum mit standorttypischen Sträuchern und Bäumen zur Ortsrandbegrenzung anzulegen. Der Pflanzabstand der Gehölze soll 1-15 m, der der Pflanzabstand der Bäume mind. 10 m betragen.

• Auf der externen Maßnahmenfläche A3 (Gem.-Ober-Hörsen, Flur 7, Parz. 853/1) wird eine flache Mulde auf einem Drittel 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.

• Ökokohto: Die Stadt wird die Restkompensation über das Öko-Konto mit der UNB des Wetteraukreises vertraglich regeln.

• Ausgleichsmaßnahme für die 2. Änderung des Bebauungsplanes
Der Ausgleich für die 2. Änderung wird über das Ökokohto der Stadt Münzenberg erbracht. Der Ausgleichsbedarf beträgt 44.000 BWP (Biotopwertpunkt).

• Befestigung von Flächen
Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster. Wenn betriebliche Belange es erfordern, kann auf eine wasserundurchlässige 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 Grundstücksanfrischung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zaune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken.

• Straßen- und Wegebeleuchtung
Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Naturum-damphochdrucklampen od. Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Lichtdichte zu verwenden.

3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB

3.1 Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A3 werden den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2 den Flächen der WA- und Mischgebiete.

3.2 Die über das Öko-Konto bereitgestellten Öko-Punkte werden den WA- und MI-Gebieten zugeordnet.

3.3 Der Eingriff im Bereich des geplanten Spielplatzgeländes (2. Änderung des BPL) wird über das Ökokohto der Stadt Münzenberg ausgeglichen.

4. Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 Für die Westfassade, die 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) auszustatten.

4.2 Innerhalb der 3. südlichsten Bauzeilen 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 BHO i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 (1) BHO)

1.1 Dachform und Dachneigung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Putz-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmhäuser mit einer Neigung von 20 - 45° zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind alle Dachformen mit einer Neigung von 20 - 38° sowie Flachdächer zulässig.

1.3 Ausnahmsweise sind bei Putzdächern 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.

1.5 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
1.6 In MI-Gebieten sind Werbeanlagen auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. An Fassaden und Leuchtreklamen nur bis 1,00 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.

1.7 In WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Produktaltäre bis zu einer Größe von max. 1,80 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

1.8 Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße B488 grundsätzlich unzulässig.

1.9 Leuchtreklamen sind aus Verkehrssicherheitsgründen bundesstrassenförmig l.h. sämtliche von der B488 einmündenden Bereiche nicht zulässig.

1.10 Die Werbeanlagen dürfen nicht die Farben der Verkehrsschilder aufweisen.

Abfall- und Wertstoffbehälter
1.11 Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzusichern.

Einfridigungen
1.12 Innerhalb der WA-Gebiete sind Einfridigungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer max. Höhe von 12 m zulässig.

Versorgungsleitungen
1.13 Alle Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

2. Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 (1) BHO)

Gebäudebegrünung
21 Über 50m² große, fensterlose ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände sind mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen oder Ranken zu begrünen.

Grundstücksfreiflächen
22 In den Wohngebieten sind mind. 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grünordnend zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
23 Vargartenbereiche sind in WA-Gebieten zusätzlich zu mind. 50% gartenschön zu gestalten.
24 In den Mischgebieten sind auf überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken mind. 20% und auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken mind. 35% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gartenschön zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Begrünung von Stellplätzen
25 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von min. 16 cm auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m oder Baumscheiben mit mind. 4,00 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baupflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baustandorte 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 allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Anheftblatt 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 Abwasserentsorgung der Stadt zu beachten.

3. Wasserverschärfliche Hinweise
3.1 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) WHG zu beachten. Eine Grundstücksbezogene Versickerung ist aufgrund der Untergrundunsicherheiten nicht möglich.
3.2 Das anfallende Dachflächenwasser ist nach § 55 WHG in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Dabei sollte das Zisternenvolumen mit mindestens 25 l/m² projektierte Dachfläche berechnet werden. Der Überlauf der Zisternen ist an den Ortskanal anzuschließen.
3.3 Sollte während der Baugrunderstellung 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. Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5. Lärm
Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der B488 und der Sportanlage ausgehenden Emissionen. Ansprüche und Forderungen gegenüber der Stadt und der Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung können nicht geltend gemacht werden – auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

6. Bundesbodenschutzgesetz
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, kann es umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt, Fm. der Magistrat der Stadt Münzenberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Stadtsanzenge 48/1984 S. 2352) sind zu befolgen.

8. Immissionsschutz
Das Baugebiet „Brückfeld IV“ liegt innerhalb des Achtungsbereiches des Störfallbetriebes der Firma Krapatz GmbH (Grundstück am Römerhof 3).

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze FL 5 Bezeichnung der Flurnummer

Flurgrenze FL 1 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung 400 Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die in Geltung befindlichen Bebauungspläne liegen den Flurstücken basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Baumanagement 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

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 05.12.2014.

Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Der Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2015.

Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.

Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT MÜNZENBERG

HAUPTSTRASSE 22 35518 MÜNZENBERG

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BRÜCKFELD IV" IN DER GEMARKUNG GAMBACH

OBJEKT NR. 14/257	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1:2.000
-------------------	------------------	-------------------

BEARBEITUNGSSTAND: November 2014, Dezember 2014, März 2015	BEARBEITET: VOLKHARDT	CAO: VO
--	-----------------------	---------

PLANUNGSBURO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOLLHARDT S. 35043 MÜNZENBERG - TEL. 06421/361089-0 - FAX 06421/361089-41 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de