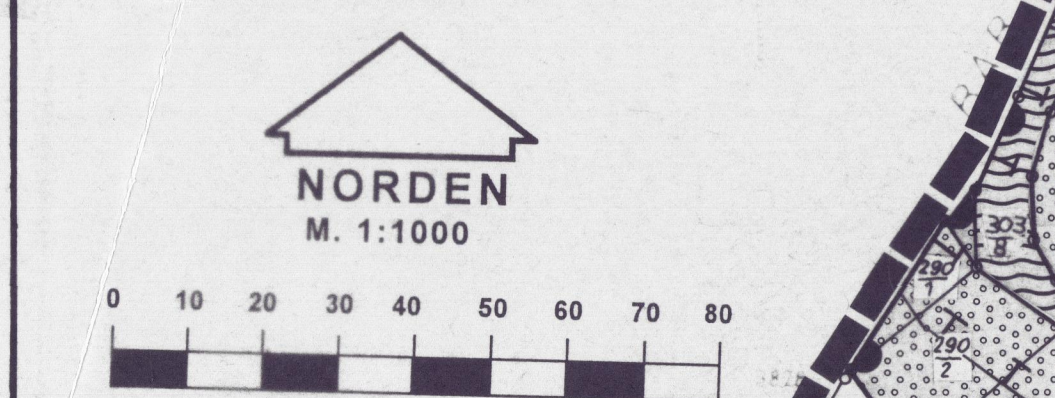
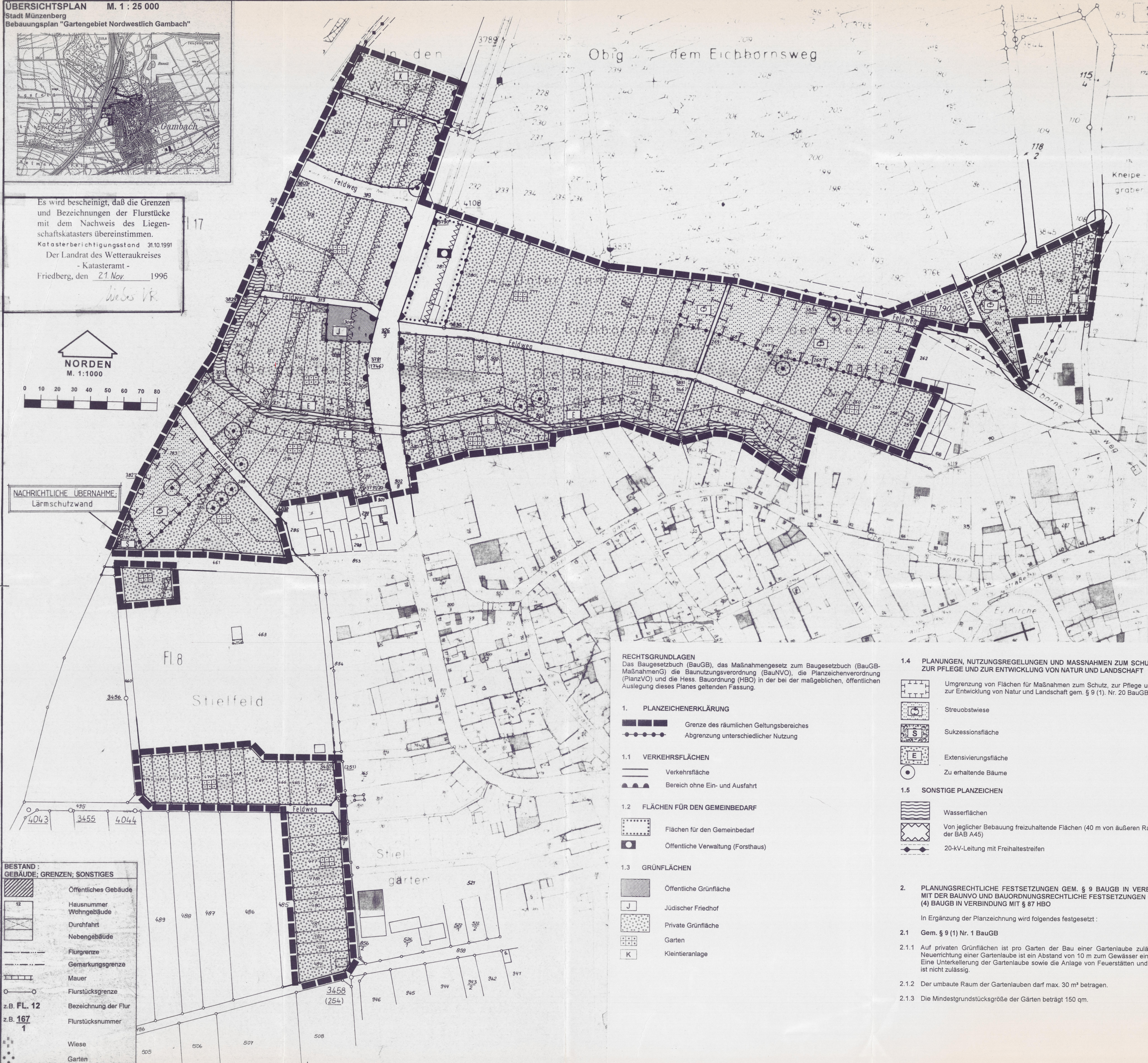


Es wird beschließt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Katasterberichtigungsstand 31.10.1991
Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 21. Nov. 1996



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
Lärmschutzwand

- BESTAND : GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**
- Öffentliches Gebäude
 - Hausnummer
 - Wohngebäude
 - Durchfahrt
 - Nebengebäude
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Mauer
 - Flurstücksgrenze
 - Bezeichnung der Flur
 - Flurstücksnummer
 - Wiese
 - Garten
- z.B. FL. 12
z.B. 167
1



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 1.1 VERKEHRSFLÄCHEN**
- Verkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung (Forsthaus)

- 1.3 GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
 - Jüdischer Friedhof
 - Private Grünfläche
 - Garten
 - Kleintieranlage

1.4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB
 - Streuobstwiese
 - Sukzessionsfläche
 - Extensivierungsfläche
 - Zu erhaltende Bäume
- 1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Wasserflächen
 - Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen (40 m von äußeren Rand der BAB A45)
 - 20-kV-Leitung mit Freiluftstreifen

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 87 HBO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1.1** Auf privaten Grünflächen ist pro Garten der Bau einer Gartenlaube zulässig. Bei Neuerrichtung einer Gartenlaube ist ein Abstand von 10 m zum Gewässer einzuhalten. Eine Unterkellerung der Gartenlaube sowie die Anlage von Feuerstätten und Toiletten ist nicht zulässig.
- 2.1.2** Der umbaute Raum der Gartenlauben darf max. 30 m² betragen.
- 2.1.3** Die Mindestgrundstücksgröße der Gärten beträgt 150 qm.

- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 2.2.1** Die vorhandenen, einheimischen Laubgehölze und Obstbäume sind zu pflegen, abgängige Hochstammobstbäume sind zu ersetzen. Als Ersatz für die Nutzformen sind wiederum Obstbäume zu pflanzen. Statt dessen können aber auch Wildformen angepflanzt werden. Die Anlage von Obststrukturen ist zulässig. Auf allen Flächen des Geltungsbereiches sind die Grundstücke so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die Mindestanforderung an die Pflege besteht darin, die standortgemäße Gras- und Krautvegetation durch eine jährliche Mahd zu fördern und zu erhalten. Abgängige, nicht standortgerechte Anpflanzungen sind durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Auf den Streuobstwiesen sind in einem Pflanzraster von 10 x 10 m Hochstammobstbäume zu pflanzen.
- 2.2.2** Die Gartenlauben sind auf mind. zwei Seiten mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Sichtschutz und Einbindung in die Landschaft).
- 2.2.3** Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 2.2.4** Die Erschließungswege in den Gartengebieten sind als unbefestigte Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen.
- 2.2.5** Der freizuhaltende Uferstreifen (mind. 10 m) ist jährlich durch eine einmalige Mahd im Herbst (Ende September) zu pflegen und zu extensivieren. Zur Uferreinigung sind die vorhandenen Bachbegleitgehölze zu pflegen und zu erhalten. Nachteilige Nutzungen sind im freizuhaltenden Uferstreifen soweit zurückzunehmen, daß keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer eintreten können. Das Ausbringen von Dünger und Bioziden ist nicht zulässig.
- 2.2.6** Die Flächen für die Sukzession sind sich selbst zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind hier nicht notwendig.
- 2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
- 2.3.1** Pro 150 m² Grundstücksfläche der Gärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 87 HBO

- 3.1** Die Gartenlauben sind aus naturbelassener Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten. Die Firsthöhe darf, gemessen in der Mitte des Gebäudes vom natürlichen Geländeanschnitt an, 3,00 m, die Dachneigung 30° nicht übersteigen.
- 3.2** Es sind nur offene Einfriedungen der Grundstücke zulässig; sie sind aus Holzpfeilen mit Holzlaten oder Maschendraht mit einer Höhe bis zu 1,50 m oder als freiwachsende Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Beton- oder Steinsockel sind nicht erlaubt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bereich der bestehenden Kleintieranlagen.
- 4. HINWEIS**
- 4.1** Gem. § 68 Hess. Wassergesetz ist entlang des Baches beidseitig ein Streifen von 10,00 m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze der Bachparzelle, von jeglicher Bebauung, Aufschüttung, Komposthaufen etc. freizuhalten.
- 4.2** Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Im Bereich der Gärten soll das Niederschlagswasser in Zisternen oder sonstigen geeigneten Behältern aufgefangen und als Gießwasser verwendet oder dem Boden durch Versickerung wieder zugeführt werden.
- 4.3** Gem. § 9 (1) FStuG und § 23 (1) HStuG dürfen Bauwerke jeglicher Art, die ganz oder teilweise über Erdfläche liegen (Hochbauten) in einer Entfernung von 40 m (BAB) und von 20 m (L 3132), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- 4.4** Bei dem auf Flurstück 308 liegenden Jüdischen Friedhof handelt es sich gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz um ein Einzelkulturdenkmal.
- 4.5** Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler und archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 4.6** Im Bereich der Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit den nachstehenden Versorgungsträgern durchzuführen : Deutsche Telekom AG, Ludwig-Erhard-Anlage 2-8, 60325 Frankfurt/M. und OVAG (Oberhessische Versorgungsunternehmen Aktiengesellschaft), Hanauer Str. 9-13, 61169 Friedberg.
- 4.7** 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 § 19 HAftaStG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle, die Bauaufsicht des Wetteraukreises oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume**
- | | |
|--|---|
| Äpfel:
Bismarckapfel
Bitterfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Bretbacher
Danziger Kantapfel
Dicker vom Hunsrück
Ditzels Rosenapfel
Erbachhofener
Freiherr v. Belpesch, rot
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gewürzloken (Rennet)
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Herrenapfel
Hilde
Himbacher Grüner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kandarenette
Lohrer Rambour
Muskatrenette
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Roter von Boskopp
Schafsnase
Schöne aus Nordhausen
Schweikheimer Rambour
Sternrenette
Winterzitroneapfel
Winterrambour | Birnen:
Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gelferts Butterbirne
Gräfin von Paris
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Madame Verte
Neus Poiteau
Nordhäuser Winterforelle
Obersterr. Weinbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Williams Christ |
|--|---|
- Pflaumen/Zwetschgen:**
Bühlers Frühzwetschge
Lützelsbacher
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen:**
Burlat
Büttner's Rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe
Früh rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Haumüller
Hedelfingers Frühe
Königs-kirsche
Ludwigs Frühe
Oktavia
Regina
Schmalzfelds Schwarze
Schneider's Frühe
Schneider's späte Knorpel
Souvenir de Charnes
Tessiers Schwarze
Viola
Vogelkirsche, hell
Vogelkirsche, dunkel

5.2 Bäume :

- | | |
|--|---|
| <i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Acer platanoides</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>
<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Betula pendula</i>
<i>Carpinus betulus</i>
<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Juglans regia</i>
<i>Prunus avium</i>
<i>Quercus robur</i>
<i>Sorbus domestica</i>
<i>Salix caprea</i>
<i>Tilia cordata</i>
<i>Tilia platyphylloides</i>
<i>Ulmus carpinifolia</i>
<i>Ulmus glabra</i> | <ul style="list-style-type: none">- Bergahorn- Spitzahorn- Rotkastanie- Schwarzerle- Birke- Hainbuche- Rotbuche- Esche- Walnuß- Vogelkirsche- Stieleiche- Spierling- Salweide- Winterlinde- Sommerlinde- Feldulme- Bergulme |
|--|---|
- 5.3 Sträucher :**
- | | |
|--|---|
| <i>Acer campestre</i>
<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Cornus mas</i>
<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Corylus avellana</i>
<i>Eucalyptus europaeus</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Mespilus germanica</i>
<i>Prunus spinosa</i>
<i>Rosa canina</i> | <ul style="list-style-type: none">- Feldahorn- Gemeiner Sauerdorn- Kornelkirsche- Roter Hartriegel- Haselnuß- Pfaffenhütchen- Liguster- Gemeine Heckenkirsche- Echte Mispel- Schlehe- Hundrose- weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>- Brombeere, Himbeere- Purpurweide- Korbweide- Schwarzer Holunder- Gewöhnlicher Schneeball |
|--|---|
- 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**
- | | |
|--|--|
| <i>Clematis vitalba</i>
<i>Hedera helix</i>
<i>Humulus lupulus</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
<i>Vitis vinifera</i>
<i>Spalierobst</i> | <ul style="list-style-type: none">- Waldrebe- Efeu- Hopfen- Jelängerjeliieber- Wilder Wein- Selbstkletternder Wein- Weinrebe |
|--|--|

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.09.1992

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 24.07.1992 und 7.08.1995

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 29.04.1996 bis 3.05.1996 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 18.04.1996 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 17.10.1996 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Das Regierungspräsidium Darmstadt hat innerhalb der Dreimonatsfrist keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt. Der Bebauungsplan wurde daher gem. § 11(3) BauGB am 24.07.1997 durch Veröffentlichung in Kraft gesetzt.

11. AUG. 1997

(Bolz)
Bürgermeister

**STADT MÜNZENBERG
ORTSTEIL GAMBACH**

**BEBAUUNGSPLAN
"GARTENGEBIET NORDWESTLICH GAMBACH"**

PLANUNGSSTAND: Mai 1995, April 1996, Okt. 1996

PLANUNGSBÜRO DAMM

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 940 280
FAX: 0641 - 940 28-50