

Gemeinde Münster

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„An der Altheimer Straße“
(Baugebiet Am Seerich)

Textteil, Stand 12.12.2016

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „An der Alzheimer Straße“ (Baugebiet Am Seerich)

Auftraggeber:

Gemeinde Münster (Hessen)

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 12.12.2016

Inhalt

A	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	4
1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der bauliche Nutzung.....	7
3	Bauweise.....	8
4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	8
6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	8
7	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
8	Versorgungsfläche.....	9
9	Regelungen zur Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	9
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	10
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	11
13	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	11
14	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	12
B	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HBO	12
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
2	Gestaltung der Einfriedungen.....	13
3	Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	13
4	Werbeanlagen.....	14
III	Nachrichtliche Übernahmen	14
1	Denkmalschutz Bodenfunde	14
2	Kulturdenkmal	14
3	Bodenschutz.....	15
4	Grundwasser	15
5	Stellplatzsatzung.....	16
IV	Hinweise	16
1	Geologie.....	16
2	Wasserschutzgebiet	16
3	Hochspannungsfreileitung.....	17
4	Pflanzliste für Standortheimische Bäume und Sträucher.....	17
6	Hausgruppen.....	18

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung – HBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

A Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

4

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1- 3 BauNVO):

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

5

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandel,
- Einzelhandel zur Selbstvermarktung von Produkten der im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind je Grundstück,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zur örtlichen Grundversorgung.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.3.1 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans:

6

- Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
- Die Gliederung erfolgt für verschiedene Teilflächen unterschiedlich. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche soweit begrenzt sind, dass die im Bebauungsplan eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691: 2006-12 nicht überschritten werden.
- Die Geräuschkontingente sind für die entsprechend markierten Flächen festgesetzt.
- Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gemäß Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

2 Maß der bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: Grundflächenzahl GRZ.

Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Die max. Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

7

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans:

(Bezugshöhe (BZH), maximale Traufhöhe (THmax), maximale Gebäudehöhe (GHmax)).

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) über den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen beträgt

- 12,0 m in den Wohngebieten,
- 15,0 m in den Misch- und Gewerbegebieten.

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bzw. die Höhe der Oberkante Attika beim Flachdach (THmax) über den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen, gemessen am Anschnitt mit der Oberkante der Dachfläche, beträgt

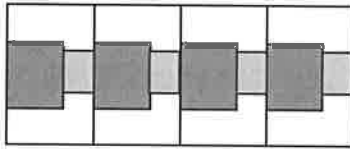
- 6,5 m in den Wohngebieten,
- 8,5 m in den Mischgebieten,
- 11,5 m in den Gewerbegebieten.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO im Sinne der offenen jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25,0 m. Bei der Errichtung von Reihen- und Kettenhäusern darf auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Kettenhäuser im Sinne dieses Bebauungsplans sind aneinandergereihte, deutlich erkennbare Wohnhäuser, welche an maximal einer Gebäudelängsseite auf die Grenze gebaut werden dürfen (siehe untenstehende Skizze).



4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: Baugrenzen.

8

5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Erschließungsstraßen
- Fuß-/ Rad-/ Wirtschaftswege (FW/RW/WW)
- Öffentliche Parkierungsflächen (P)

7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

8 Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Transformatorstation.

9 Regelungen zur Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei den an die Landesstraße L 3095 (Altheimer Straße) angrenzenden Grundstücken das anfallende Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage (z. B. Mulden-Rigole) einzuleiten und zu versickern.

Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in

Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

- Für größere Außenflächen (z. B. Firmenhof, Parkplatz), die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden; die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Das gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht in die Mischkanalisation, sondern muss in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke, sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.
- Die Straßenentwässerung ist „amphibiengerecht“ durch die Verwendung von Flachbordsteinen sowie von Gullyrosten mit einem Strebenabstand von maximal 1,6 cm und eingehängten Schlammeimern mit gelochten Böden zu gestalten.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10

- a) Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß $R'w_{res}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche II–IV erforderlich.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'w_{res}$ des Außenbauteils:

Lärmpegelbereich II: $R'w_{res} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich III: $R'w_{res} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV: $R'w_{res} = 40 \text{ dB}$

- b) Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind, sofern sie im Süden entlang der Altheimer Straße geplant werden (schallzugewandte Gebäudeseite) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ($R'w = 38\text{-}40 \text{ dB}$) auszustatten, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
- c) Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'w_{res}$ nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016-07, Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin. Die DIN 4109 wird im Rathaus der Gemeinde Münster zur Einsichtnahme bereitgehalten.

12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- An den im Lageplan dargestellten Baumstandorten auf den Verkehrsgrünflächen sind Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten.
- Mindestens 30 % der nach Ziffer B, 4 der Festsetzungen zu begrünenden Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen aus der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 40 m² und pro Strauch eine Fläche von 3 m² anzurechnen ist.
- Die im Lageplan dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation im Gewerbegebiet ist vollständig zu begrünen. Dabei ist pro 5 m² ein Strauch und pro 25 m Grundstücksgrenze zum Außenbereich ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind standortheimische Laubgehölze aus der Pflanzliste (siehe Hinweise). Diese Bepflanzung kann auf die festgesetzte Bepflanzung von 30 % der nicht als Grundflächen nutzbaren Grundstücksflächen angerechnet werden.
- Die im Lageplan dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation im Misch- und im Wohngebiet ist vollständig zu begrünen. Dabei ist pro 25 m Grundstücksgrenze zum Außenbereich ein standortheimischer Laubbaum aus der Pflanzliste (siehe Hinweise) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Diese Bepflanzung kann auf die festgesetzte Bepflanzung von 30 % der nicht als Grundflächen nutzbaren Grundstücksflächen angerechnet werden.

13 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: Baumstandorte. Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

14 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

B Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HBO

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Fassaden

Stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

1.2 Dachform/ -neigung/-deckung

- Mit Ausnahme von Garagen und Carports sind in den Misch- und Wohngebieten nur Satteldächer, mit einer Neigung von 20° - 35° und Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 15° zulässig. In den Gewerbegebieten sind ausschließlich Flach und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.
- Als Dacheindeckungen sind ausschließlich rote bis rotbraune nicht glänzende Dachziegel, -pfannen oder -steine und bei der Installation von Solaranlagen ausschließlich dunkle Materialien zu verwenden; darüber hinaus sind auch begrünte Dächer generell zulässig.
- Bei Doppel- und Reihenhausbauung ist mit der Giebelwand an die gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen. Ausnahmsweise können bei Doppelhaushälften jeweils Pultdächer mit gemeinsamer Firstlinie zugelassen werden, die zusammen ein Satteldach bilden.
- Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung und der Gartenbewässerung zu verwenden.

1.3 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen flächenbündig mit der Dachaußenseite auszuführen.

Aufständerungen mit einer vom Gebäudedach abweichenden Neigung sind unzulässig.

2 Gestaltung der Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Sockel – und Stützmauern nur aus Naturstein- oder Natursteinverblendung und nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrs- bzw. Geländeoberfläche) zulässig. Diese Einfriedungen dürfen insgesamt (z. B. Zaun, Mauer + Zaun oder Hecke) in den Wohn- und Mischgebieten nicht höher als 1,10 m und im Gewerbegebiet als 2 m sein.
- Grundstücksauffüllungen: Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
 - Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen sind die Grundstücke auf die Höhe des Straßenniveaus mit Abweichungen von maximal 0,30 m nach Baufertigstellung aufzufüllen.
 - Bei der Berechnung der Abstandsflächen wird die Oberkante des aufgefüllten Geländes zugrunde gelegt.

3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten.
- Für die Befestigung von Stellplätzen sowie der Vorflächen bzw. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

4 Werbeanlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- In den Wohn- und Mischgebieten ist pro Grundstück jeweils eine Werbeanlage an der Fassade bis max. 1,00 m².

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen zulässig.

- Unzulässig sind
 - o Werbeanlagen an oder auf Dachflächen,
 - o Selbstleuchtende Werbeanlagen (Leuchtbuchstaben),
 - o Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

III Nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

2 Kulturdenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ein Kulturdenkmal (Flurdenkmal Andachtskreuz, Flur 15; Fl.-Stck. 98) gemäß § 2 Abs.1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Lage des Denkmals ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Von daher sind alle baulichen Maßnahmen gem. § 16 Abs. 2 HDSchG im näheren Umfeld genehmigungspflichtig durch die Denkmalschutzbehörde.

§ 16 Abs. 2 HDSchG:

„Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann.“

3 Bodenschutz (BBodSchG und LBodSchAG)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung). Die für die notwendigen Planungen werden in die Planungen miteinbezogen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 11 Bodenschutz" mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

15

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Grundwasser

Die Grundwasserstände im Plangebiet liegen zwischen 0 und 3 m unter Flur. Demnach sind Keller-geschosse entsprechend abzudichten („weiße Wanne“).

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßen-

bauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen.

Bei den Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllagerlager, Gefahrstofflager) ist die hessische Anlagenverordnung (VAWS) entsprechend der 5. Novelle vom 05.02.2004 zu beachten.

5 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Münster hat für das gesamte Gemeindegebiet eine Stellplatzsatzung erlassen. Die letzte Satzungsänderung erfolgte zum 01.03.2013 mit der Satzung zur 4. Änderung der Satzung zur Schaffung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist diese Stellplatzsatzung zu berücksichtigen.

IV Hinweise

1 Geologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von bindigen und humosen Bach- und Flussablagerungen, die nach Süden von Flugsand überdeckt bzw. abgelöst werden. Die Mächtigkeit dieser quartären Ablagerungen ist im Detail nicht bekannt. Ggf. ist im nördlichen Plangebiet mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird aus ingenieurgeologischer Sicht (Dr. H.-M. Möbus) wegen der unterschiedlichen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten eine Prüfung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Die bindigen und humosen Bach- und Flussablagerungen stellen einen ggf. stark setzungsfähigen und der Flugsand im Allgemeinen einen gut tragfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

2 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB eines geplanten Wasserschutzgebietes (WSG-Nr. 432-096). Bis zum Erlass der Schutzgebietsverordnung ist die Muster - Wasserschutzgebietsverordnung vom 02.02.1996 (StAnz. 13/1996 S. 985) zu beachten.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des §46 Abs. 1 des Hessischen Wasserschutzgebietes (HWG).

3 Hochspannungsfreileitung

Im Norden des Plangebietes verläuft die 110 KV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Groß Umstadt, BI. 0177 (Maste 12 bsi 14). Der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung überschneidet einen Teilbereich der Gewerbefläche. Für diesen Bereich gilt, dass von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden sind. Ferner bedürfen die geplanten Maßnahmen in diesem Bereich der Zustimmung der Westnetz GmbH.

4 Pflanzliste für Standortheimische Bäume und Sträucher

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass standortheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden. In der nachstehenden Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Wuchsbereich der potenziellen natürlichen Vegetation des Eichen-Ulmen-Auwaldes im Westen (Gewerbegebiet) und des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Waldes im Osten (Misch- und Wohngebiet) aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung			
		1	2	a	b	c	d
Bäume							
Trockener Eichen-Ulmen-Auwald							
Acer campestre	Feldahorn		x	(x)	(x)	x	x
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x		(x)	(x)	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche		x	(x)	(x)	x	x
Fraxinus excelsior	Esche	x		(x)	(x)	x	x
Populus alba	Silberpappel	x		-	-	x	x
Quercus robur	Stieleiche	x		x	x	x	x
Tilia cordata	Winterlinde	x		(x)	(x)	x	x
Ulmus minor	Feldulme		x	/	/	x	x

Trockener Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald							
Betula pendula	Hängebirke		x	(x)	(x)	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche		x	(x)	(x)	x	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x		/	/	x	x
Prunus avium	Vogelkirsche		x	-	-	x	x
Quercus petraea	Traubeneiche	x		x	x	x	x
Quercus robur	Stieleiche	x		x	x	x	x
Tilia cordata	Winterlinde	x		(x)	(x)	x	x
Sträucher							
Trockener Eichen-Ulmen-Auwald							
Berberis vulgaris	Berberitze					x	x
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel					x	x
Corylus avellana	Haselnuss					x	x
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn					x	x
Hippophae rhamnoides	Sanddorn					x	x
Ligustrum vulgare	Liguster					x	-
Prunus spinosa	Schlehe					x	x
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn					x	-
Rosa canina	Hundsrose					x	x
Salix eleagnos	Lavendel-Weide					x	x
Salix purpurea	Purpur-Weide					x	x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball					x	-
Trockener Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald							
Corylus avellana	Haselnuss					x	x
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn					x	x
Frangula alnus	Faulbaum					x	x
Sarothamnus scoparius	Besenginster					x	x

Größe	Verwendung	
1: Baum I. Ordnung (Mindesthöhe >20 m)	a: Straßen	b: Parkplätze
2: Baum II. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)	c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen	d: Spielplätze

x = zutreffend / geeignet (x) = geeignet mit Einschränkungen
 - = nicht geeignet / = keine Angaben

6 Hausgruppen

Für Hausgruppen (Reihenhäuser, Doppelhäuser etc.) sind die Trauf- und Firsthöhen, Dachneigung und -form sowie die Gebäudetiefe einheitlich zu gestalten.

Entsprechende Regelungen sind auf den Nachbargrundstücken als Baulast zu sichern.

Gemeinde Münster

Münster, den 10. JAN. 2017



Gerald Frank, Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Münster, den 10. JAN. 2017



Gerald Frank, Bürgermeister



19

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 12.12.2016



Margarethe Stahl