

# GEMEINDE MÜNSTER



## Bebauungsplan M42 „Bahnhofstraße 52“

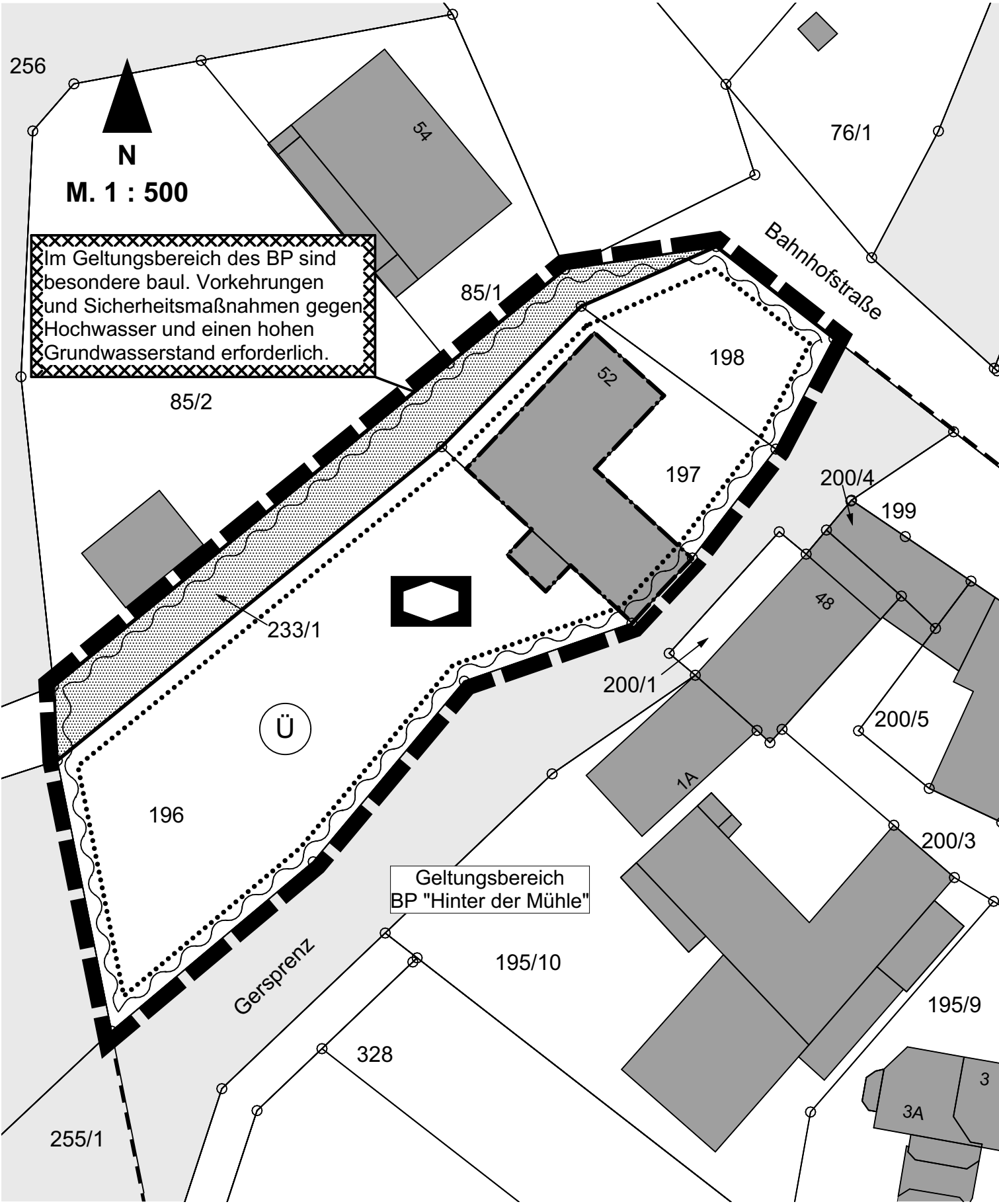
Vorentwurf

**volg müller-volg**

---

STADT • LANDSCHAFT • FREIRAUM

Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau, Telefon (06166) 26 19 641



N  
M. 1 : 500

Im Geltungsbereich des BP sind besondere baul. Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Hochwasser und einen hohen Grundwasserstand erforderlich.

Geltungsbereich BP "Hinter der Mühle"

Ü

Bahnhofstraße

Gersprenz

256

76/1

54

85/1

85/2

198

52

197

200/4

199

233/1



200/1

48

200/5

196

1A

200/3

Geltungsbereich BP "Hinter der Mühle"

195/10

328

195/9

255/1

3A

3

## Planzeichenerklärung



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: „Kinder- und Jugendpflege und sonstige soziale Zwecke“



Baugrenze

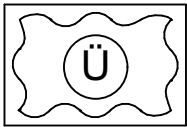


Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (BP)

nachrichtlich:



Überschwemmungsgebiet



Grenze des Geltungsbereichs des angrenzenden BP M19 „Hinter der Mühle“

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			
	GR	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
Flächen für Gemeinbedarf	500 m <sup>2</sup>	II	7 m	12 m



Lage des Plangebiets 1:10.000

## **Bebauungsplan M 42 „Bahnhofstraße 52“** **Vorentwurf** (Stand 28.05.2022)

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: „Kinder- und Jugendpflege und sonstige soziale Zwecke“

##### **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO)

Dämmmaterialien und unwesentliche Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker oder Balkone, dürfen über die Baugrenzen maximal 1,50 m vortreten, sofern sie sich mehr als 0,80 m über dem natürlichen Gelände befinden.

##### **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- **Grundfläche GR**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1-4, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche beträgt 500 m<sup>2</sup>.

- **Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß vorgeschrieben.

- **Traufhöhen** (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Es ist maximal eine Traufhöhe (TH) von 7,00 m zulässig.  
Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Der untere Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche. Als Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO wird die Höhe in der Mitte der an das Baugrundstück angrenzenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt, gemessen lotrecht von der Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstücksseite.

Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben.

- **Firsthöhen** (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Es ist maximal eine Firsthöhe (FH) von 12 m zulässig.  
Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhen ist der höchste Punkt der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche. Als Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO wird die Höhe in der Mitte der an das Baugrundstück angrenzenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt, gemessen lotrecht von der Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstücksseite.

## **Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1. Es dürfen maximal 20 % der Fläche eines Grundstücks zusätzlich zur bebaubaren Fläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
2. Mindestens 60% der Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen herzustellen. Bekieste oder beschotterte Vegetationsflächen sind auf höchstens 3% der Grundstücksfreiflächen zulässig.

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden und Vorkehrungen für den Immissionsschutz**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 24 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung von benachbarten Schlaf- und Kinderzimmern zu Lichtquellen ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit höchstens 2700 K zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Natriumdampf-Niederdrucklampen haben die geringste Wirkung auf Insekten, jedoch ist bei ihnen keine Farberkennung möglich. In der Landschaft und am Siedlungsrand sollten

diese vorzugsweise eingesetzt werden. LED-Leuchten sollen nur eingesetzt werden, wenn weißes Licht benötigt wird. Ansonsten sind in den übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen oder LED-Leuchten in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

## **Vorkehrungen für den Immissionsschutz**

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Lichtimmissionen:

Der Einbau Sonnenlichtreflexionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist nur dann zulässig, wenn die maximal mögliche astronomische Blenddauer für Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer, Balkone, Terrassen, Freisitze und andere vergleichbare schutzbedürftige Daueraufenthaltsräume und -flächen der Umgebung weniger als 30 Minuten am Tag und weniger als 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt.

Stationäre Geräte:

Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen, sind nur dann zulässig, wenn bei deren Betrieb der Beurteilungspegel von 34 dB(A) an den Grenzen von Wohngrundstücken in der Nachbarschaft nicht überschritten wird.

Zur Vermeidung und Minimierung immissionsrechtlicher Probleme sind nur solche stationären Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) aufzustellen, die keine impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

Geruchsimmissionen:

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen in Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmern, Balkonen, Terrassen, Freisitzen und anderen vergleichbaren schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen und -flächen kommt.

## **Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB und § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)**

1. Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen, Eibe u.ä.) als Gruppen oder Heckenpflanzungen ist im Plangebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten.

2. Mindestens 60% der Grundstücksfreifläche sind als Vegetationsflächen herzustellen. Der Anteil an vielfältigen und strukturreichen Vegetationsflächen an den Freiflächen der Grundstücke sollte möglichst groß sein. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze (Pflanzenliste s.u.), standortgerechter Obstbäume und -sträucher und heimischer oder örtlich typischer Stauden wird empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, auf die Verwendung von Pestiziden, soweit deren Verwendung nach dem Pflanzenschutzgesetz überhaupt zulässig ist, zu verzichten.

## **Festsetzungen zur Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

### **Fassaden** (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Zur Beleuchtung von und an Fassaden zulässig sind Natriumdampf-Hochdrucklampen , Natriumdampf-Niederdrucklampen und warm-weiße Lampen. Das Betreiben von sonstigen farbigen, sich bewegenden oder pulsierenden Lichtquellen, die vom Straßenraum wahrnehmbar sind, ist nicht zulässig.

### **Standorte für Müll- und Wertstoffbehältnisse**

(§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Standorte für Müll- und Wertstoffbehältnisse, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, sind durch Wände, Holzverkleidungen oder Hecken blickhemmend einzufassen. Die Höhe der Einfassung darf maximal 1,80 m über dem natürlichen Gelände betragen.

## **Hinweise und Empfehlungen**

### **Überschwemmungsgebiet**

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs im Überschwemmungsgebiet sind geeignete Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser vorzusehen.

### **Schutz und Nutzung von Niederschlagswasser:**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Da der Grundwasserflurabstand bei weniger als einem Meter liegt, bietet sich eine Versickerung nicht an, ggf. soll eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen, falls doch Wasser versickert werden soll.

Sofern Niederschlagswasser z.B. in Zisternen gesammelt wird, ist sicherzustellen, dass der Zisternenüberlauf in geeigneter Weise abgeleitet und versickert werden kann.

Als Fassaden- und Dachmaterialien sollen umweltfreundliche Baustoffe eingesetzt werden, die das Niederschlagswasser nicht belasten.

### **Schutz und Nutzung von Grundwasser:**

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>



## **Nutzung von regenerativen Energieträgern:**

Regenerative Energieträger wie Sonne und Erdwärme sollten, wo dies sinnvoll möglich ist, eingesetzt werden. Die Dächer der Gebäude, Dachkonstruktionen und -aufbauten sollten so ausgelegt werden, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Warmwassererzeugung möglich ist. Für das Errichten von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Abt. Gewässer- und Bodenschutz des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Gleiches gilt bei einer Nutzung der Wasserkraft.

## **Altlasten:**

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, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. 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.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Grabungsarbeiten bisher unbekanntes Alttablagerungen angeschnitten werden. Um eine ordnungsgemäße Beseitigung nach HAfAG zu gewährleisten, sind diese Funde unverzüglich dem Gemeindevorstand der Gem. Münster oder der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen. Dadurch soll eine Gefährdung durch die möglicherweise ausgasenden oder gesundheitsschädlichen Stoffe vermieden werden.

## **Denkmalschutz – Bodenfunde:**

Bei Grabungsarbeiten können prinzipiell jederzeit Bodendenkmäler, wie z.B. Scherben oder Steingeräte, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden (Schloss Biebrich) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle und die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

## **Bodenschutz und Bodenmechanik:**

Beim Freiräumen der Bauflächen ist auf die Sicherung und fachgerechte Lagerung des Oberbodens zu achten. Der Boden darf nicht durch Abfälle und Schutt verunreinigt werden. Hierauf ist besonders vor der Eindeckung des Baugrundstücks mit Oberboden zu achten.

Bei der Umlagerung von Boden und beim Auf- und Einbringen von Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen soweit wie möglich zu vermeiden.

Zur sicheren Gewährleistung der Standsicherheit der Gebäude und zur Feststellung möglicherweise vorhandener wasserführender Schichten wird ein Bodengutachten empfohlen. Wegen des hohen Grundwasserstands von weniger als einem Meter sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung vorzunehmen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. (s. Altlasten)

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>

## Schutz des Kleinklimas

Zur Wahrung eines der menschlichen Gesundheit zuträglichen Kleinklimas im Plangebiet, insbesondere auch in den Freiräumen, sind Flächen, die mit Steinmaterial (Pflaster, Platten, Asphalt) befestigt werden, gering zuhalten. Der Anteil der Vegetationsflächen soll daher möglichst groß sein. Die Begrünung der Wände und Dächer hilft eine unangenehme Aufheizung sowie Wärmereflexion und -abstrahlung zu vermindern. Große Laubbäume spenden bei sommerlicher Hitze Kühle durch Verdunstung und sorgen für Schatten. So können die negativen Auswirkungen der zunehmenden Erwärmung durch den Klimawandel gemildert oder vermieden werden.

## Empfohlene Gehölze

Pflanzliste geeigneter einheimischer, standortgerechter Gehölze:

Laubbäume:

Acer campestre (II-III)	-	Feldahorn
Acer platanoides (I)	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa (I)	-	Schwarzerle
Betula pendula (II)	-	Hängebirke
Carpinus betulus (II)	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior (I)	-	Gemeine Esche
Prunus avium (II-III)	-	Vogelkirsche
Prunus padus (II-III)	-	Traubenkirsche
Quercus robur (I)	-	Stieleiche
Salix caprea (III)	-	Salweide
Sorbus aucuparia (II-III)	-	Eberesche
Tilia cordata		
„Greenspire“ (II)	-	Stadtlinde (nur im Straßenraum bzw. Vorgarten)
Tilia pallida (I)	-	Kaiserlinde

Obstbaumhochstamm (II-III)

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche sind auch als Hochstamm auf schwach wachsender Unterlage möglich)

(I), (II), (III): Bäume I., II. oder III. Ordnung

Sträucher für Bepflanzungen:

Cornus mas	-	Kornelkirschel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

## Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

## Dach- und Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen die Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° zu begrünen. Geeignete Wände sollten durch Kletterpflanzen begrünt werden.

## Liste geeigneter Kletterpflanzen

Ausdauernd, keine Kletterhilfe nötig, auch nicht heimische:

Campsis radicans	-	Rote Klettertrompete
Campsis „Mme Galen“	-	Große Klettertrompete
Hedera helix (heimisch)	-	Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	-	Großblättriger Efeu
Euonymus fortunei var. „vegetus“	-	Immergrüne Kriechspindel
Parthenocissus quinquefolia	-	
„Engelmannii“	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	-	Wilder Wein

## weitere Kletterpflanzen:

Aristolochia macrophylla	-	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißkraut
Lonicera heckrottii	-	Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Polygonum aubertii	-	Schling-Knöterich
Rosa ssp.	-	Kletterrosen
Vitis coignetiae	-	Scharlachwein
Vitis vinifera	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen