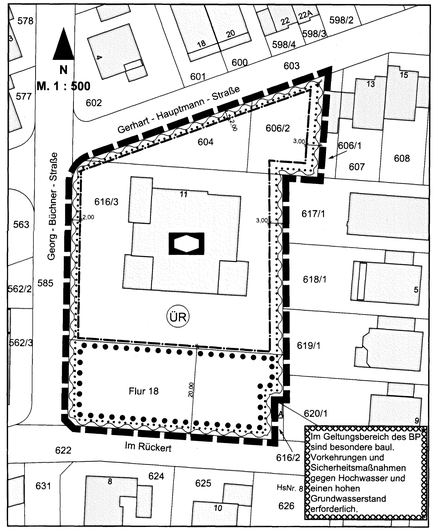
GEMEINDE MÜNSTER
Bebauungsplan M3 „Im Rückert“ 1. Änderung



Planzeichenerklärung

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: „Kindertagesstätte, Familienzentrum, öffentlicher Kinderspielplatz und sonstige soziale Zwecke“
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (BP)

nachrichtlich:

- ÜR — Überschwemmungsgefahr Risikogebiet
- bestehendes Gebäude

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			
	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
Flächen für Gemeinbedarf	0,4	II	7,50 m	14 m

Dieser Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans M3 „Im Rückert“.

Textliche Festsetzungen

Der „Bebauungsplan M3 „Im Rückert“, 1. Änderung“ ändert für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan M3 „Im Rückert“. Die bestehenden Festsetzungen werden für den Geltungsbereich durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Art der Nutzung

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

Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: „Kindertagesstätte, Familienzentrum, öffentlicher Kinderspielplatz 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.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- **Grundflächenzahl GRZ**
  (§ 16 Abs. 2 Nr. 1-4, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

- **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 7,50 m zulässig.
Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder der Attika.

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 festgesetzte Traufhöhe gilt für das Hauptdach.

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

Es ist maximal eine Firsthöhe (FH) von 14 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.

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

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

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

In der umgrenzten Fläche sind Bäume mit einen Mindeststammumfang in ein Meter Höhe von 16 cm zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung eines Baumes aus der Pflanzliste mit einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm in 1 Meter Höhe zu ersetzen.

Auch die übrigen vorhandenen Bäume im Geltungsbereich des BP mit einen Mindeststammumfang in ein Meter Höhe von 16 cm sind möglichst zu erhalten.
Die Beseitigung dieser Bäume sollte nur ausnahmsweise erfolgen und ist sorgfältig zu begründen.

Der Wurzelbereich aller zu erhaltenden Bäume ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Der Wurzelbereich ist während der Bauzeit durch einen ortsfesten stabilen Zaun von mindestens 1,70 m Höhe zu schützen. Das Lagern von Baumaterial im Wurzelbereich der Bäume ist nicht gestattet.

Pflanzliste einheimischer, standortgerechter Bäume:

Laubbäume:

Acer campestre (II-III)	-	Feldahorn
Acer platanoides (I)	-	Spitzahorn
Betula pendula (II)	-	Hängebirke
Carpinus betulus (II)	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior (I)	-	Gemeine Esche
Prunus avium (II-III)	-	Vogelkirsche
Quercus robur (I)	-	Stieleiche
Salix caprea (III)	-	Salweide
Sorbus aucuparia (II-III)	-	Eberesche
Tilia cordata		
Greenspire (II)	-	Stadtlinde
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

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. In den Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) sind 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 Sonnenlichtreflektionen 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 immissionsschutzlicher 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, 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 nachtsamigen 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. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze, 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)

Dächer und Fassaden (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Es sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad Dachneigung sind zu begrünen.

Zur Beleuchtung von und an Fassaden zulässig sind Natriumdampf-Hochdrucklampen , Natriumdampf-Niederdrucklampen und warm-weiße Lampen. Das Betreiben von sonstigen farbigen, sich bewegenden oder pulserenden 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

Überschwemmungsgefahr: Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs im Risikogebiet mit Überschwemmungsgefahr sind geeignete Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser vorzusehen.
Gem. Hochwasserrisikomanagementplan Main - Gersprenz – Mai 2015 wird für HQ 100 eine Überschwemmung im Bereich von 1 – 50 cm Wassertiefe erwartet.
Bauvorhaben im Geltungsbereich des BP bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die §§ 78 und 78a WHG sind zu beachten (s. auch Begründung zum BP).

Schutz und Nutzung von Niederschlagswasser:

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser oberirdisch zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Für die Sammlung werden Regentonnen oder Zisternen mit einen Gesamtvolumen von mindestens 2500 Liter empfohlen.
Da der Grundwasserflurabstand in manchen Jahren bei weniger als einem Meter liegt, bietet sich eine Versickerung nur bedingt an, ggf. soll eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen, falls Wasser versickert werden soll.
Sofern Niederschlagswasser gesammelt wird, ist sicherzustellen, dass der Behälterüberlauf in geeigneter Weise abgeleitet und/oder versickert werden kann.
Als Fassaden- und Dachmaterialien sollen umweltfreundliche Baustoffe eingesetzt werden, die das Niederschlagswasser nicht belasten.

Schutz und Nutzung von Grundwasser:

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet in Zone III B. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

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

Löschwasserversorgung:

Bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von bis zu 2 und der GRZ von 0,8 mit der baulichen Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind mindestens 1.600 l/min Löschwasser bei 2,5 bar Fließdruck über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust, Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

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 unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine ordnungsgemäße Beseitigung nach HAbfAG zu gewährleisten, sind diese Funde unverzüglich dem Gemeindevorstand der Gem. Münster oder der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen. Dadurch soll eine Gefahrdung 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, Vermässungen 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 m³ 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, etc.) befestigt werden, gering zuhalten. Der Anteil der Vegetationsflächen soll daher möglichst groß sein. Geeignete Wände sollen durch Kletterpflanzen begrünt werden. 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.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Als insektenfreudlich gelten Lampen mit einer Lichttemperatur von unter 2800 Kelvin oder sog. „Amber-LED“-Lampen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch G. v. 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke

Entwurf und Verfahrensbeteiligung:
Groß-Bieberau, 14.09.2022

volg müller-volg
STADT • LANDSCHAFT • FREIRAUM
Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau
Telefon (06166) 261941

Stand: 14.08.2023

Projektleitung und -bearbeitung: Planungsbüro Dr.-Ing. Frank Volg

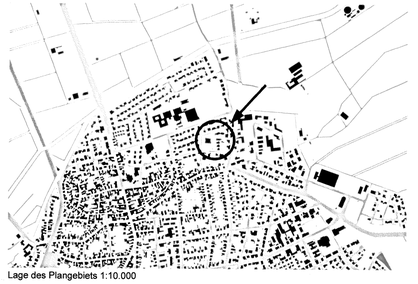
Die Gemeindevertretung der Gem. Münster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in ihrer Sitzung am 03. Juli 2023 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) beschlossen.

Münster, 11. Okt. 2023
(Bürgermeister)

Ausgefertigt
Münster, 11. Okt. 2023
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 19.+20. Okt. 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20. Okt. 2023 rechtsverbindlich geworden.

Münster, 20. Okt. 2023
(Bürgermeister)



Lage des Plangebiets 1:10.000

GEMEINDE MÜNSTER

Bebauungsplan M3 „Im Rückert“
1. Änderung

volg müller-volg
STADT • LANDSCHAFT • FREIRAUM
Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau, Telefon (06166) 26 19 641