

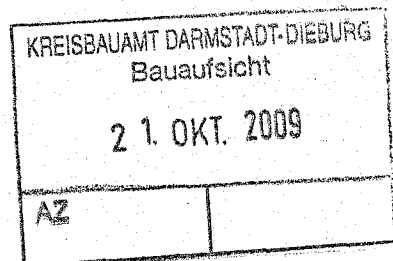
Gemeinde Münster, Ortsteil Altheim

**Außenbereichssatzung „An der Stadthäuser Mühle 2“  
nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Planstand 20.04.2009

**Satzung**

Ergänzung von 6.2 am 10.09.2009



Inhalt

1. Vorbemerkungen
  2. Planziel, Inhalt und Festsetzungen
    - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. BauGB u. HBO § 81
    - 2.3 Verkehrsflächen
    - 2.4 Eingriffs- und Ausgleichsplanung
    - 2.5 Denkmalschutz
  3. Geltungsbereich
  4. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
  5. Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Altlasten
  6. Sonstige Infrastruktur
  7. Bodenordnung
  8. Städtebauliche Vorkalkulation
- Anlage A – Lageplan zur Außenbereichssatzung „An der Stadthäuser Mühle 2“

21. OKT. 2009

## 1. Vorbemerkungen

Die Eigentümerin des Grundstücks Flur Nr. 4, Flurstück Nr. 50/4, Gemarkung Altheim, hat den Erlass einer Außenbereichssatzung zur Sicherung des Gebäudebestandes und zur Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Gebäuden „An der Stadthäuser Mühle 2“ beantragt. Die landwirtschaftlichen Gebäude sollen mit Wohneinheiten und gewerblichen Einheiten umgenutzt werden. Die Gebäude „An der Stadthäuser Mühle 2“ waren in der Vergangenheit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Rechtsgrundlage § 35 Abs. 6 BauGB). Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet werden soll und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Hintergrund der Regelung ist, dass etwa Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich grundsätzlich nur dann genehmigt werden können, wenn durch ihre Errichtung oder Nutzungsänderung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ersichtlich ist, die Entstehung einer Splittersiedlung innerhalb des durch die Satzung definierten Geltungsbereiches nicht zu befürchten und die Satzung weder Vorhaben vorbereitet, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen, hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Münster in seiner Sitzung vom 26.01.2009 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Stadthäuser Mühle 2“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nicht.

## 2. Planziel, Inhalt und Festsetzungen

Planziel der Außenbereichssatzung „An der Stadthäuser Mühle 2“ ist die Sicherung des Gebäudebestandes, einhergehend mit der Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohnraum und gewerblicher Nutzung für den Garten- und Landschaftsbetrieb der Eigentümerin. Es sollen Räumlichkeiten für die Ausbildung der Lehrlinge

(Lehrwerkstatt) geschaffen werden. Darüber hinaus werden Lagerflächen für Artikel des Gartenbau- und Landschaftsbetriebes benötigt.

Das Gebiet mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden ist im anliegendem Plan gekennzeichnet.

In der Satzung werden aufgrund der exponierten Lage weitergehende Bestimmungen über die Zulässigkeit des Bauvorhabens getroffen.

## 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Gebäuden ohne Unterkellerung zuzulassen.
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf 2 nicht überschreiten.
- Es sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen 2 pro Wohneinheit sind im Geltungsbereich des Grundstücks zulässig.
- Die überbaubare Grundfläche ist in der Anlage A als Baugrenze dargestellt.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Die Vorgaben des BauGB und der HBO § 81 sind Grundlage der Satzung.
- Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer und Pultdächer) werden zugelassen.
- Die Dachneigung ergibt sich aus dem Gebäudebestand der Anlage A, Gebäude A – 30°, Gebäude B – 28°, Gebäude C – 6,5°.
- Die Dacheindeckung hat ohne glänzende Materialien zu erfolgen.

Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende Ambiente einfügen. Dem dienen auch die Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung.

## 2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist Bestand und erfolgt über den Weg Flur Nr. 4, Flurstück Nr. 41/3, Gemarkung Altheim. Der Weg ist an die Landesstraße L 3095 angeschlossen. Ein weitergehender Ausbau ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

## 2.4 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Zur Minimierung und zum Ausgleich werden nachfolgende landschaftspflegerische Maßnahmen für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung festgesetzt:

- Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Bäume im unmittelbaren Bereich von vorhandenen Gebäuden sind zu untersuchen und gegebenenfalls aus Sicherheitsgründen zu beseitigen. Ersatzpflanzungen sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Es sind nur regionaltypische Bäume zugelassen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen.

21. OKT. 2009

- Garagenzufahrten, Hofflächen, Gehwege, Terrassen und nicht überdachte Freisitze sind in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Rasenwabe) zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toiletten-spülung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen sprechen.

Die genannten Maßnahmen bringen eingriffsminimierende und ausgleichende Wirkungen für sämtliche im Rahmen der Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter (Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild) hervor.

Eine Beeinträchtigung der Gewässerstrukturgüte oder der biologischen Gewässergüte des ca. 100 m entfernten Richer Bach kann auf Grund des kleinräumigen Eingriffs ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis können mögliche negative Auswirkungen der Planung aus landschafts-pflegerischer Sicht soweit reduziert bzw. ausgeglichen werden, dass eine weitergehende Kompensation nicht notwendig erscheint.

Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebietes wird ausgeschlossen.

### 2.5. Denkmalschutz

Gemäß der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Landkreis Darmstadt-Dieburg, Ort Gemeinde Münster, liegen für den Bereich „An der Stadthäuser Mühle 2“ keine Eintragungen vor.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:  
„Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeigen unverzüglich der Denkmalfachbehörde weiter.“

### 3. Geltungsbereich

Das Gebiet der Außenbereichssatzung umfasst teilweise das Flurstück Nr. 50/4, Flur Nr. 4, Gemarkung Altheim. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich wird als Satzung beschlossen.

### 4. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der für das Vorhaben in Anspruch zu nehmende, derzeit als landwirtschaftlich genutzter Bereich, steht in unmittelbarer räumlicher Beziehung zum Flurstück Nr. 10/1 „An der Stadthäuser Mühle 1“ und Flurstück Nr. 90 „Stadthäuser Mühle“, einschließlich den Gebäuden.

## 5. Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Altlasten

### 5.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den ZVG (Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg). Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind Bestand. Für die Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterführender Handlungsbedarf.

### 5.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

### 5.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Wasserschutzgebiet.

### 5.4 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der Satzung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildung. Jede Inanspruchnahme von Bodenflächen für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürliche Bodenfunktion. In der Satzung werden auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z. B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

### 5.5 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Überschwemmungsgebiet.

### 5.6 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen werden nicht berührt.

### 5.7 Altablagerungen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung keine bekannt.