

# **GEMEINDE MÜNSTER, ORTSTEIL ALTHEIM BEBAUUNGSPLAN A13 "ÖSTLICH DER RINGSTRASSE"**

## **Hinweise und Empfehlungen**

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutz-zone III B des in Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hergershausen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Gemäß § 6 Abs. 2a der Abwassersatzung der Gemeinde Münster bedarf es einer besonderen, nur widerruflich oder befristet auszusprechenden Genehmigung, wenn Grundwasser oder sonstiges Wasser, das kein Abwasser ist, oder Abwasser, das der Beseitigungspflicht nicht unterliegt, in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet werden soll, in diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß Drainageanschlüsse an die öffentliche Kanalisation nicht genehmigungsfähig sind. Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV Hochspannungsleitung sollen keine Geländeänderungen durchgeführt werden.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz).

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen/-kabeln aufweisen. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen/-kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Im Hinblick auf die z.T. Grundwasserflurabstände bei ca. 1,30 m unter Gebäudeoberfläche sind ggf. zusätzliche bauliche Vorkehrungen erforderlich. Die im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegenden Extensivwiesen sollten lediglich ein- bis zweimal im Jahr in dem Zeitraum zwischen Anfang Juni und Anfang Oktober gemäht werden. Ein Einsatz von Düngemitteln und chem. Pflanzenschutzmitteln widerspricht dem Pflegeziel.

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
-  Fläche für die Landwirtschaft - Weg
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
-  Fläche für Anpflanzungen - Gehölzstreifen
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensivwiese, Gehölzpflanzung
-  Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
-  Hauptfirstrichtung
-  Nummer des Gebietes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise

-  Vorgeschlagener Einzelbaumstandort
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Führung einer Hochspannungsleitung 110 kV mit Schutzstreifenbereich
-  Abzubauende 20-kV-Leitung
-  Projektierende Kabellaufführungsmast
-  Projektiertes 20-kV-Kabel
-  Bestehende Gebäude
-  Vorgesehene Straßenraumaufteilung der L 3095
-  Vorgesehene Einzelbaumanpflanzung im Straßenraum der L 3095

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. IS. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. I der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

## **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **Gebiet 1**

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § I Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § I Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8

Zahl der Vollgeschosse maximal 2

### **Gebiet 2**

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § I Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § I Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise Grundflächenzahl 0,4 Geschoßflächenzahl 0,8 Zahl der Vollgeschosse maximal 2

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 12 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße - zulässig.

### **Gebiet 3**

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § I Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § I Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8

Zahl der Vollgeschosse maximal 2

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 12 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße - zulässig.

### **Öffentliche Grünfläche - Spielplatz**

Auf mindestens 70 % der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Anlage von wasserundurchlässigen Belagsstrukturen ist unzulässig; ausgenommen hiervon sind die für Spielgeräte erforderlichen Flächen. Mindestens 30 % der begrünteten Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich die in der Auswahlliste I aufgeführten Arten anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzurechnen.

Auswahlliste I: Gehölze mit Eignung für Spielplätze

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
Rubus fruticosus - Wilde Brombeere  
Salix caprea - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Tilia cordata - Winter-Linde

### **Anzupflanzende Einzelbäume**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 30 Einzelbäume der nachfolgenden Auswahlliste II als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm in geeigneten Pflanzflächen anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Diese Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz zu sichern, die Pflanzflächen von jeglicher Bodenversiegelung und -Verdichtung freizuhalten.

Auswahlliste II: Bäume zur Pflanzung im Straßenraum

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' - Esche 'Westhof's Glorie'  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata 'Greenspire' - Winter-Linde 'Greenspire'

### **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg**

Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

#### **Fläche für Anpflanzungen - Gehölzstreifen**

Innerhalb der im Plan dargestellten Fläche ist eine mindestens zweireihige geschlossene Hecke mit einem maximalen gegenseitigen Pflanzabstand von 0,80 m anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es ist eine gemischte Bepflanzung unter ausschließlicher Verwendung von Arten der nachfolgenden Auswahlliste III vorzunehmen.

Auswahlliste III: Einheimische Laubgehölze für die Anlage einer Gehölzpflanzung

Acer campestre - Feld-Ahorn  
(B) Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Ligustrum vulgäre - Wintergrüner Liguster  
(B) Quercus robur - Stiel-Eiche  
Rosa canina - Hunds-Rose  
Salix caprea - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
(B) Tilia cordata - Winter-Linde  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
(B) = Baum

#### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese**

Innerhalb der im Plan hierfür festgesetzten Flächen ist eine Extensivwiese mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Je angefangener 100m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste IV anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Auswahlliste IV: Regionaltypische Obstbäume Apfel Birne

Danziger Kantapfel Clapps Liebling  
Geheimrat Dr. Oldenburg Grüne Jagdbirne  
Rheinischer Bohnapfel Gute Graue  
Schöner von Boskoop Alexander-Jukas  
Freiherr von Berlepsch Gellerts Butterbirne

Brettacher Vereins-Dechantsbirne  
Goldparmäne Oberösterreichische Weinbirne  
Gravensteiner Triumph aus Vienne  
Jakob Lebel

Schöner aus Nordhausen

Pflaume, Zwetschge

Süßkirsche Wangenheims Frühzwetschge

Hauszwetschgen in Typen

Königskirsche Typ Querfurt Lützelsachser Frühzwetschge Schmahlfelds Schwarze

Zimmers Frühzwetschge Teckners Schwarze Auerbacher

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensivwiese, Gehölzpflanzung**

Auf mindestens 50 % der Fläche sind Gehölze der Auswahlliste V anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch von 2 m<sup>2</sup> anzurechnen.

Die Pflanzung ist gruppenweise oder in Form einer Hecke und mit einer Mischung von mindestens 10 Arten der Auswahlliste V vorzunehmen. Auf der übrigen Fläche ist eine Wiese durch Ansaat von Mischungen standortgerechter Wiesengräser und -kräuter anzulegen und durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten.

Der Saumbereich in einer Tiefe von 3 m um die Gehölze herum ist maximal alle 3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

Im Leitungsschutzstreifen angepflanzte Sträucher und Bäume mit einer größeren Endwuchshöhe als 3,0 m sind durch Schnitt auf eine Höhe von maximal 3.0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zu begrenzen.

Auswahlliste V: Standortgerechte Laubgehölze geringer und mittlerer Wuchshöhe

Acer campestre - Feld-Ahorn

Cornus mas - Korneikirsche

Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel

Corylus avellana - Waldhasel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgäre - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Prunus padus - Trauben-Kirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere

Rosa canina - Hunds-Rose

Rubus fruticosus - Wilde Brombeere

Salix caprea - Sal-Weide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Roter Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

### **Zuordnung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz**

Die Festsetzungen zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensivwiese, Gehölzpflanzung werden den Baugrundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, zu 74 % zugeordnet.

### **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO**

#### **Gebiet 1**

##### Dachform

Es dürfen ausschließlich Satteldächer errichtet werden. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

##### Dachneigung

Es sind ausschließlich Dachneigungen von 28° - 50° zulässig.

Dacheindeckung Dächer sind mit roten Dachziegeln, -pfannen oder -steinen einzudecken. Bei der Installation von Solaranlagen sind dunkle Materialien zu verwenden.

### Traufhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 6,5 m bezogen auf die Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

### Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzunehmen.

## **Gebiet 2 und 3**

### Dachform

Es dürfen ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer errichtet werden. Garagen dürfen auch mit begrüntem Flachdach errichtet werden.

### Dachneigung

In Gebiet 2 sind ausschließlich Dachneigungen von 28° - 45°, in Gebiet 3 von 28° - 38° zulässig.

### Dacheindeckung

Dächer sind mit roten Dachziegeln, -pfannen oder -steinen einzudecken. Bei der Installation von Solaranlagen sind dunkle Materialien zu verwenden; darüber hinaus sind auch begrünte Dächer generell zulässig.

### Dachaufbauten:

Die Summe aller Gaubenbreiten darf je Dachfläche höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand betragen.

### Traufhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 6,5 m bezogen auf die Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

### Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung und der Gartenbewässerung zu verwenden.

### Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 10% der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzunehmen.

### Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Stellplätzen sowie der Vorflächen bzw. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellung**

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.05.1994

### **Offenlegung**

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 07.09.1998 bis 08.10.1998

## Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen  
am 01.02.1999

4. März 1999

Datum



Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde  
64839 Münster bei Dieburg

Unterschrift

Bürgermeister

## Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Der Landrat des

Landkreises Darmstadt - Dieburg Katasteramt

Im Auftrag Datum Unterschrift

## Genehmigung

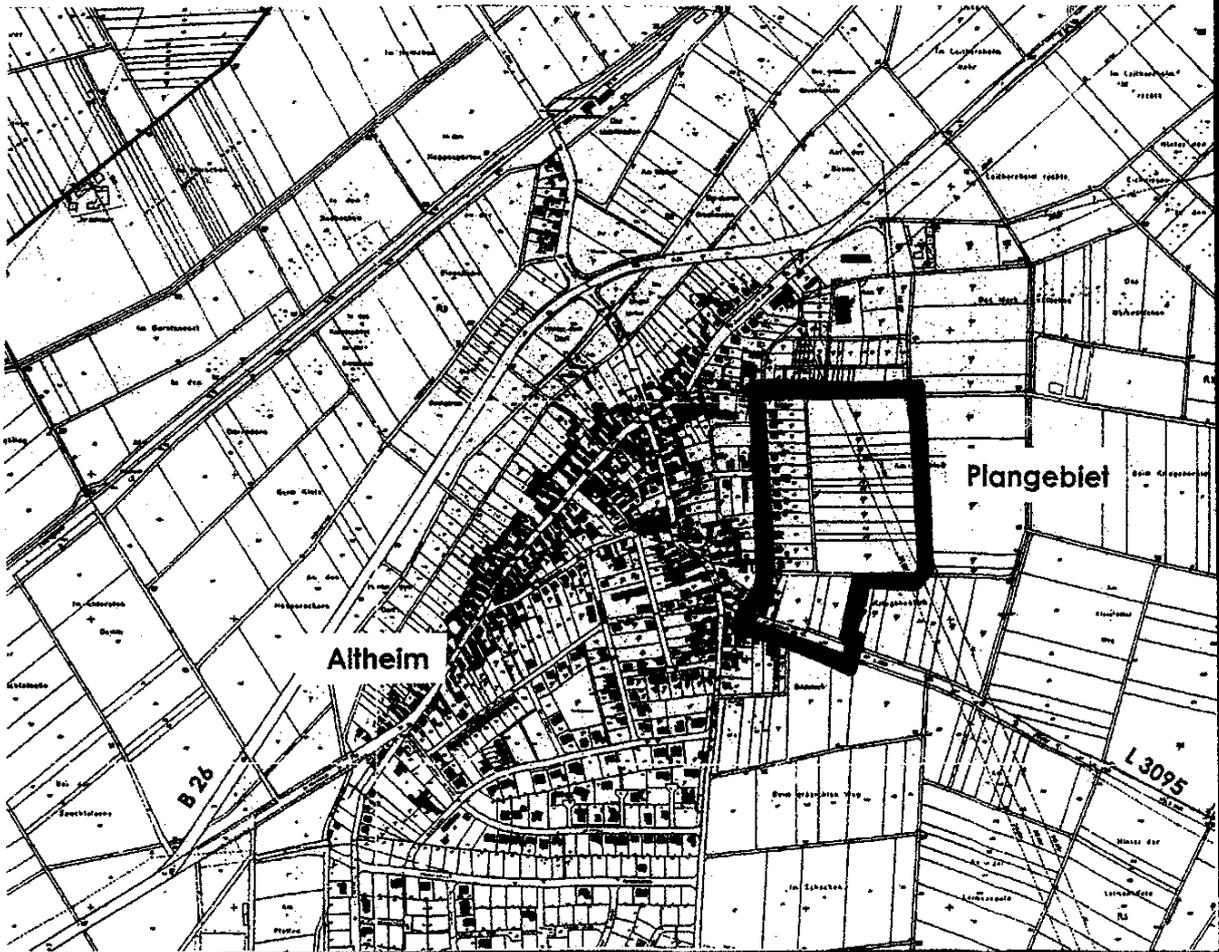
## Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekanntgemacht.

Datum Unterschrift



# Übersichtsplan M.1:10 000



**PLANUNGSBÜRO  
FÜR STÄDTEBAU**  
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN  
DIPL.-ING. H. NEUMANN  
DIPL.-ING. E. BAUER  
**GROSS-ZIMMERN**  
IM RAUHEN SEE 1  
TEL. 06071 49333

*i.A. Klein*

**GEMEINDE MÜNSTER  
ORTSTEIL ALTHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN A 13  
"ÖSTLICH DER RINGSTRASSE"**

MASSTAB 1:1000  
AUFTRAGS-NR. 20-B-43

ENTWURF AUGUST 1997  
GEÄNDERT FEBRUAR 1999