

# GEMEINDE MÜNSTER, ORTSTEIL ALTHEIM

## BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN A 11 "DIE BACHGÄRTEN"

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Private Grünfläche - Grabgärten

Je Gartenparzelle ist nur eine Gartenlaube inklusive überdachtem Freisitz mit einer Grundfläche von maximal 18 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus sind weitere Bodenversiegelungen unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Die Errichtung von Gartenlauben ist ausschließlich innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Flächen zulässig.

#### Abweichende Bauweise:

Die Errichtung von Gartenlauben ist nur in einem Abstand von mindestens 1,5 m zu den Parzellengrenzen der Nachbargärten zulässig.

Die Mindestgröße der Gartenparzelle beträgt 200 m<sup>2</sup>.

#### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine dreireihige Laubgehölzpflanzung mit Gehölzen aus nachfolgender Auswahlliste I anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es ist eine gemischte Pflanzung anzulegen, die bei einer Gartenparzellenbreite bis 6 m aus mindestens 5 verschiedenen Arten und bei einer Gartenparzellenbreite über 6 m aus allen Arten zusammengesetzt sein muß. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand in der Reihe darf 1,5 m nicht überschreiten.

#### Auswahlliste I

|                    |   |                         |
|--------------------|---|-------------------------|
| Acer campestre     | - | Feld-Ahorn              |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche               |
| Corylus avellana   | - | Waldhasel               |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare  | - | Gemeiner Liguster       |
| Rosa canina        | - | Hunds-Rose              |
| Salix caprea       | - | Salweide                |
| Sambucus nigra     | - | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum lantana   | - | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus    | - | Gemeiner Schneeball     |

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

Innerhalb der im Plan hierfür festgesetzten Fläche ist eine extensiv genutzte Obstwiese anzulegen. Hierfür ist - soweit nicht bereits vorhanden - eine Wiesenvegetation anzulegen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Das Mähgut ist zu entfernen. Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Desweiteren ist pro angefangener 100 m<sup>2</sup> Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - ein hochstämmiger Obstbaum aus nachstehender Auswahlliste II anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

#### Auswahlliste II

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| <b>Apfel</b>           | <b>Pflaume, Zwetschgen</b> |
| Gelber Edelapfel       | Lützelbacher Frühzwetschge |
| Goldparmäne            | Zimmers Frühzwetschge      |
| Jakob Leibel           | Auerbacher                 |
| Danziger Kantapfel     | <b>Südkirschen</b>         |
| Schöner aus Nordhausen | Königskirsche Typ Querfurt |
| <b>Birnen</b>          | Schmahlfelds Schwarze      |
| Alexander-Lukas        | Teickners Schwarze         |
| Clapps Liebling        |                            |
| Gellerts Butterbirne   |                            |
| Vereins-Dechantsbirne  |                            |

#### Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind Einzelbäume der vorhergehenden Auswahlliste II innerhalb der privaten Grünfläche - Grabgärten anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 8 cm bis 10 cm zu pflanzen. Von den im Planbild festgesetzten Standorten kann bis zu 2 m parallel zum Wegeverlauf abgewichen werden.

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

Die Gartenlauben sind in Holz ohne Farbenstrich herzustellen.

Es sind nur Lauben ohne Feuerstätten und WC zulässig.

Zur Einfriedigung sind nur Maschendrahtzäune und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Die Maschendrahtzäune sind nur mit Punktfundamenten herzustellen.

#### Hinweise

##### Einsatz von Düngemitteln

Bei einem Einsatz von Pestiziden sollte auf chemische Mittel verzichtet werden. Eine Düngung sollte nur gezielt nach vorhergehender Bodenanalyse erfolgen.

##### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einer vorgeschlagenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

##### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind gemäß § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden.

##### Erdgasfernleitung

Innerhalb des Schutzstreifens der Erdgasfernleitung sind die „Auflagen und Hinweise zum Schutz der Erdgasrohrleitung“ der WINGAS GmbH, Kassel zu beachten. Die Auflagen und Hinweise zum Schutz der Erdgasfernleitung sind im einzelnen in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.11.1992

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 18.04.96 bis 24.05.96

#### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 16.01.97

64839 Münster, 25. April 1997  
Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

#### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 29. Jan. 1997 übereinstimmen.



Der Landrat des  
Landkreises Darmstadt - Dieburg  
Katasteramt

Im Auftrag  
Unterschrift

14. Feb. 1997  
Datum

#### Durchführung des Anzeigeverfahrens

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 02. Feb. 1997  
Az.: IV/34-64839/07-AL-12-12  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
Im Auftrag



#### Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Private Grünflächen - Grabgärten
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anzupflanzende Einzelbäume
- Baugrenze
- Führung einer Erdgasfernleitung einschließlich Schutzstreifen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Rechtsgrundlagen

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

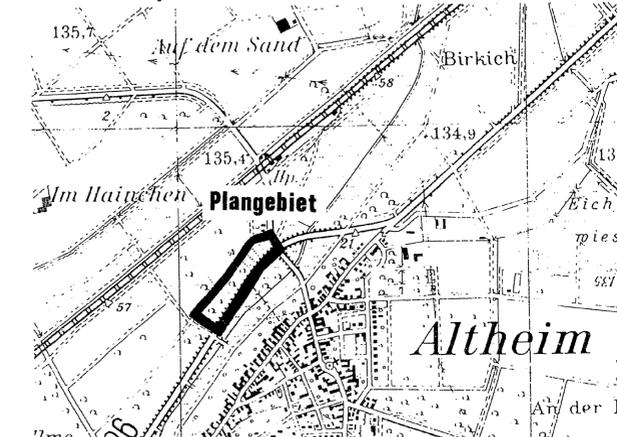
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

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. 1 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

### Übersichtsplan M. 1:10000



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

GEMEINDE MÜNSTER  
ORTSTEIL ALTHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN A 11

"DIE BACHGÄRTEN"

MASSTAB 1:1000 ENTWURF MAI 1995  
AUFTRAGS-NR. 1-B-8 GEÄNDERT JANUAR 1997