

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan A 16

„Gewerbenutzung An der Stadthäuser Mühle 1“

Gemeinde Münster, OT Altheim

GE 1	GE 2
GRZ 0,26	GRZ 0,34
D: 25° - 35° FH: max. 8m	TH: max. 5m FH: max. 8m

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl
GR	Max. Grundfläche innerhalb des bezeichneten Baufensters
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)	
— · — · — · —	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Ein- und Ausfahrt
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	private Grünfläche
	Zweckbestimmung:
	Naturnahe Grünfläche / Biotopverbund

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Abgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft:
	Zweckbestimmung:
	Gewässerrandstreifen (nachrichtlich § 23 WHG)
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	zu erhaltender Baum TF 10
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	vorhandenes Gebäude
	ehemals vorhandenes Gebäude / Gebäudeteil
TH / FH / D	Traufhöhe / Firsthöhe / Dachneigung
TF 12	nummerierte textliche Festsetzung (s. textl. Festsetzungen)
	Überschwemmungsgebiet (nach § 76 Abs. 2 WHG, nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- Gewerbegebiet GE 1** (§ 1 Abs. 5 u. 6 und § 8 BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiberleiter sind allgemein zulässig, sofern die Bedingungen von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erfüllt sind.
Nicht zulässig sind:
Tankstellen
Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiberleiter

- Gewerbegebiet GE 2** (§ 1 Abs. 5 u. 6 und § 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind:
Tankstellen
Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiberleiter

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 u. 5 BauNVO)

Gewerbegebiet GE 1:
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Unwesentliche Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker oder Balkone dürfen über die Baugrenzen maximal 2,50 m vortreten.

Gewerbegebiet GE 2:
Stellplätze, Wasch- und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb des Überschwemmungsgebiets zulässig.
Unwesentliche Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker oder Balkone dürfen über die Baugrenzen maximal 2,50 m vortreten.

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

- Grundfläche**
(§ 16 Abs. 2 u. 5, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gewerbegebiet GE 1:
Es wird für die überbaubare Grundstücksfläche eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 370 qm festgesetzt. Es wird zusätzlich eine GRZ von 0,26 festgesetzt.
Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und Terrassen sind nicht auf die vorgeschriebene maximale Grundfläche (GR) anzurechnen. Die zulässige GRZ darf durch diese Anlagen bis zu einem Wert von maximal GRZ 0,6 überschritten werden.

Gewerbegebiet GE 2:
Es wird für die überbaubare Grundstücksfläche eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 2000 qm festgesetzt. Es wird zusätzlich eine GRZ von 0,34 festgesetzt. Die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) mizurechnen. Ein Überschreiten der festgesetzten GR bzw. GRZ ist dabei nicht zulässig. Lager-, Wasch- und Stellplätze und ihre Zufahrten sind nicht auf die vorgeschriebenen maximalen Grundflächen (GR) anzurechnen. Die zulässige GRZ darf durch Lager-, Wasch- und Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Wert von maximal GRZ 0,8 überschritten werden.

- Gebäudehöhen** (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet GE 1:
Es sind Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 8 m zulässig.
Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des natürlichen Geländeeniveaus an der Außenwand des Gebäudes.

Für das Gewerbegebiet GE 2:
Es sind Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 5 m zulässig.
Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachlinie. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des natürlichen Geländeeniveaus an der Außenwand des Gebäudes.

Es sind Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 8 m zulässig.
Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des natürlichen Geländeeniveaus an der Außenwand des Gebäudes.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF 1:
Auf den Flächen, die nicht für Gehölze vorgesehen sind, sollen artenreiche Wiesen und feuchte Senken entwickelt werden.

Die Flächen für artenreiche Wiesen sind durch teilweisen Abtrag des Oberbodens auszumachen. Dabei ist auf mindestens 70 % der Flächen der Oberboden bis auf 10 cm +/- 5cm abzutragen. Auf 10 % der Fläche ist der gesamte Oberboden bis auf den Rohboden abzutragen, maximal jedoch 40 cm. Grundsätzlich soll der Bodenabtrag maximal bis zur Höhe des Grundwasserspiegels erfolgen, diesen jedoch nicht freilegen. Wird der Grundwasserspiegel erreicht, vermindert sich die Pflicht zum Abtrag entsprechend. Auf bis zu 20 % der Fläche wird der Boden nicht verändert. Der Boden darf nicht oder nicht wesentlich verdichtet werden.

Die Flächen für artenreiche Wiesen sind mit regionalem Saatgut für eine Frischwiese oder Feuchtwiese einzusäen. Die entstehenden Wiesen sind ein- oder zweimal im Jahr zu mähen oder extensiv zu beweidn. Der Einsatz von mineralischem Dünger und Pestiziden ist nicht gestattet.

Auf 25% der Fläche (ohne Gehölzflächen) werden Senken angelegt. Die Senken sollen eine Tiefe von maximal bis zur Höhe des Grundwasserspiegels erreichen, diesen jedoch nicht freilegen, und überwiegend in der Nähe des Hechtgrabens geschaffen werden. Die Übergänge zu den Wiesenflächen sind mit regionalem Saatgut für eine Nass-/Feuchtwiese einzusäen. Die tiefen Bereiche sind der Sukzession zu überlassen oder zusätzlich mit Initialpflanzungen von Rohricht zu bestücken.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF 2: Die private Grünfläche ist gegenüber dem Gewerbegebiet durch einen mindestens 1,50 m hohen durchgängigen Stahlmattenzaun zu schützen.

TF 3: Im Gewerbegebiet GE 2 sind in Neubauten mindestens vier Einflughöffnungen für Fledermäuse in den Dachraum einzubauen. Im Innern von Neubauten und an deren Außenwänden sind jeweils Fledermausbretter in einer Gesamtbreite von mindestens 1 m anzubringen. Ersatzweise ist jeweils der Einbau in bestehende Gebäude zulässig.

TF 4: Im Gewerbegebiet GE 2 ist die Basis für ein Storchennest entweder auf einem Gebäude mit geeigneter Höhe oder einem aufzustellenden Masten zu errichten. Je 1000 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Nistkasten und/oder Niststern anzubringen.

TF 5: Weiterhin ist je 500 qm Baugrundstücksfläche mindestens 1 qm Sand- oder Steinhaufen vorzusehen. Stützmauern sind als Gabionen oder Trockensteinmauern auszuführen.

TF 6: Das abfließende Dachwasser von Gebäuden, die in einem Abstand von bis zu 8 m von der Grenze der Parzelle 11/1 stehen, soll – außerhalb der Bauflächen über offene Mulden – in eine anzulegend feuchte Senke (Versickerungsmulde) innerhalb der o.a. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingeleitet werden.

Pflanzgebot / Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

TF 7: Grünflächen im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2:

Die Neupflanzung 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 nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten.

TF 8: Grünflächen im Gewerbegebiet GE 1:
Nicht bebaute oder befestigte Flächen im Gewerbegebiet sind als naturnahe und vielfältige Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil an vielfältigen und strukturreichen Vegetationsflächen an den Freiflächen der Grundstücke sollte möglichst groß sein. Maximal 60% der Vegetationsflächen der Grundstücke sind als Rasenflächen zulässig. 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. Es ist ein Teich von 20-60 qm Größe in der Nähe des Grabens (Richer Bach) anzulegen.

TF 9: Fassadenbegrünung im Gewerbegebiet GE 2:
Gebäude im Gewerbegebiet mit einer Länge von mehr als 25 m sind durch Kletterpflanzen der u.a. Liste auf einer Länge von mindestens 60% des Umfangs der Gebäudegrundfläche zu begrünen. Sofern die Eigenarten der Pflanzen oder Fassadenoberflächen Rankhilfen (z.B. Rankgitter, Spannselle) erforderlich machen, sind geeignete Rankhilfen auf ganzer Höhe der Fassade anzubringen.

TF 10: - Zu erhaltende Bäume:
Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzung von Bäumen 1. Ordnung (s. Liste geeigneter einheimischer, standortgerechter Gehölze) zu ersetzen. Die Neupflanzung kann an anderer Stelle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgen.

TF 11: - Umgrenzte Fläche für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen:
Der Gehölzbestand ist sich selbst zu überlassen. Zur Verkehrssicherung notwendige Pflegemaßnahmen sind zulässig. Ein Befahren, eine Versiegelung oder die Lagerung von Gütern in dieser Fläche sind nicht gestattet.

TF 12: - Umgrenzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern:
Die umgrenzte Fläche entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebiets ist durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als durchgängige Eingrünung vollflächig auszubilden. Ein Befahren, eine Versiegelung oder die Lagerung von Gütern in dieser Fläche sind nicht gestattet.
Für die Pflanzung sind heimische Bäume und Sträucher aus der angegebenen Pflanzliste zu verwenden. Die zu verwendenden Bäume müssen mindestens 3 mal verpflanzt worden sein und weisen einen Mindeststammumfang in 1 m Höhe von 12-14 cm sowie einen Ballen auf. Die Bäume sind im Abstand von 10 m fachgerecht zu pflanzen.
Weiterhin ist eine mindestens siebenreihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Sträucher, die zweimal verpflanzt wurden und eine Mindesthöhe von 60 - 100 cm aufweisen, werden mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m in versetzten Reihen fachgerecht gesetzt.

TF 13: - Umgrenzte Flächen für das Erhalten und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen:
In den umgrenzten Flächen entlang der Grenze des Geltungsbereichs sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Vorhandene fremdländische und nicht standortgerechte Gehölze können durch einheimische, standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Die umgrenzten Flächen entlang der Grenze des Geltungsbereichs sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zusätzlich zu den vorhandenen Gehölzen als durchgängige Eingrünung vollflächig auszubilden. Ein Befahren, eine Versiegelung oder die Lagerung von Gütern in diesen Flächen sind nicht gestattet.
Für die Pflanzung sind heimische Bäume und Sträucher aus der angegebenen Pflanzliste zu verwenden. Die zu verwendenden Bäume müssen mindestens 3 mal verpflanzt worden sein und weisen einen Mindeststammumfang in 1 m Höhe von 12-14 cm sowie einen Ballen auf. Die Bäume sind im Abstand von 10 m fachgerecht zu pflanzen. Sofern Teilflächen bereits von in oder außerhalb des Geltungsbereichs dieses Plans vorhandenen Bäumen überschirmt werden, sind diese von der Pflicht Bäume zu pflanzen befreit.

Weiterhin ist eine mindestens dreireihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Sträucher, die zweimal verpflanzt wurden und eine Mindesthöhe von 60 - 100 cm aufweisen, werden mit einem Pflanzabstand von jeweils 1 m fachgerecht gesetzt.

Liste geeigneter einheimischer, standortgerechter Gehölze für Neu- und Ersatzpflanzungen:

Laubbäume:
Acer campestre (I-II-III) - Feldahorn
Acer platanoides (I) - Spitzahorn
Alnus glutinosa (I-II) - Roterle
Betula pendula (II) - Hängebirke
Carpinus betulus (II) - Hainbuche
Fraxinus excelsior (I) - Gemeine Esche
Prunus avium (II-III) - Vogelkirsche
Prunus padus (II-III) - Traubeneiche
Quercus robur (I) - Stieleiche
Sorbus aucuparia (II-III) - Eberesche

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

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix aurita - Ohrweide
Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Grauweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen:
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera caprifolium - Jelländergäulebe
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Vitis vinifera ssp. silvestris - Wilde Weinrebe

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Die vorhandenen und die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen gem. obiger Festsetzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei einem Absterben durch Neupflanzungen von Gehölzen aus der Liste geeigneter einheimischer, standort-gerechter Gehölze für Neu- und Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Festsetzungen zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.1 Nm. 1-7, Abs. 2-4 HBO und in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I. S. 102))

Dächer und Fassaden (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Für das Gewerbegebiet GE 1 wird festgesetzt:
Eine Dachneigung von 25°-35°

Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach können Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB bezüglich der Dachneigung gemacht werden, sofern dies für eine effiziente Nutzung der Sonnenenergie notwendig ist.

Werbeanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Firmenschilder und Werbeanlagen jeglicher Art, sofern sie in die Landschaft wirken, sind unzulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Bauverbotszone:

Neu zu errichtende Hochbauten müssen einen Abstands von mindestens 20 m von der Fahrbahnkante der L3095 einhalten.

Hochwasserschutz und Gewässerrandstreifen:

Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Planes liegen im Überschwemmungsgebiet bzw. im Gewässerrandstreifen (10 m) des Hechtgrabens/Richer Bachs. Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine Genehmigung nach § 23 Abs. 3 bzw. § 45 Abs. 3 WHG und § 78 Abs. 3 und 4 WHG notwendig. Frühzeitige Abstimmungsgespräche mit der Unteren Wasserbehörde sind zu empfehlen.

Nach § 78 Abs. 1 WHG sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten:
1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.
Die zuständige Wasserbehörde kann unter bestimmten Voraussetzungen von den Verboten des § 78 Abs. 1 WHG befreien.

Im Überschwemmungsgebiet sind bei Bauvorhaben geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag von wassergefährdenden Stoffen zu verhindern.

Nach § 38 Abs. 4 WHG sind in Gewässerrandstreifen verboten:
1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
Die zuständige Wasserbehörde kann unter bestimmten Voraussetzungen von den Verboten des § 38 Abs. 4 WHG befreien.

Gemäß § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenab-wehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich des ökologischen und chemischen Zustands nach § 27 WHG erreicht werden können.

Schutz von Wasser und Niederschlagswasser:

Der räumliche Geltungsbereich des Planes liegt in der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes WSG-ID 432-096 der Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Verwendung von wasserdurchlässigem Material für Parkflächen und Zufahrtswegwe ist mit der Wasserbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist hierfür gutachterlich nachzuweisen, dass das Grundwasser aufgrund der Einträge durch das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht belastet wird. Umschlagplätze und stark befahrene Flächen dürfen nicht mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden.

Als Fassaden- und Dachmaterialien sollen umweltfreundliche Baustoffe eingesetzt werden. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dächern aufzufangen und zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen zu verwenden oder es zu versickern.

Versickerungsmaßnahmen und Einleitungsmaßnahmen in Oberflächengewässer sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Anschneiden des Grundwassers im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von feuchten Senken, Anlegen eines Teiches) bedarf ebenfalls der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VAvS) zu beachten.

Alltasten und Kampfmittel:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Bei Kenntnissen, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Alltastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Falls bei Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, soll der Kampfmittelräumdienst unverzüglich verständigt werden.

Naturschutz:

Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der vielfältigen Festsetzungen zum Naturschutz wird auf Grund der sensiblen Lage des Planungsgebiets eine landschafts-ökologische und -planerische Baubegleitung durch einen Landschaftsarchitekten empfohlen.

Der Bodenabtrag und die Herstellung der Senken/Mulden müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden.

Eine Beweidung der herzustellenden Frisch-/Feuchtwiese ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Brandschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Liter pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für zwei Stunden Löschzeit aus dem öffentlichen Wasserversorgungs-netz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die angegebene Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungs-netz erbracht werden, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Denkmalschutz – Bodenfunde:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege/archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz und Bodenmechanik:

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular hierzu ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde erhältlich oder kann auf der Seite www.hmvul.hessen.de mit der Suchen-Funktion gefunden werden und/oder unter Umwelt->Bodenschutz heruntergeladen werden.

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. Hierfür ist besonders vor der Eindeckung des Baugrundstücks mit Oberboden zu achten.

Im Geltungsbereich ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand beträgt weniger als 1 m. Gebäude und bauliche Anlagen sind dementsprechend auszuliegen. Zur sicheren Gewährleistung der Standsicherheit der Gebäude und zur Feststellung vorhandener wasserführender Schichten wird ein Bodengutachten empfohlen.

Telekommunikationsanlagen:

Es befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG im Planbereich. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Die Bauausführenden sollen sich daher über die vorhandenen Anlagen bei der: TI NL Mitte, PT1 21, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt über die Lage informieren und die Kabelschutzanweisungen beachten.

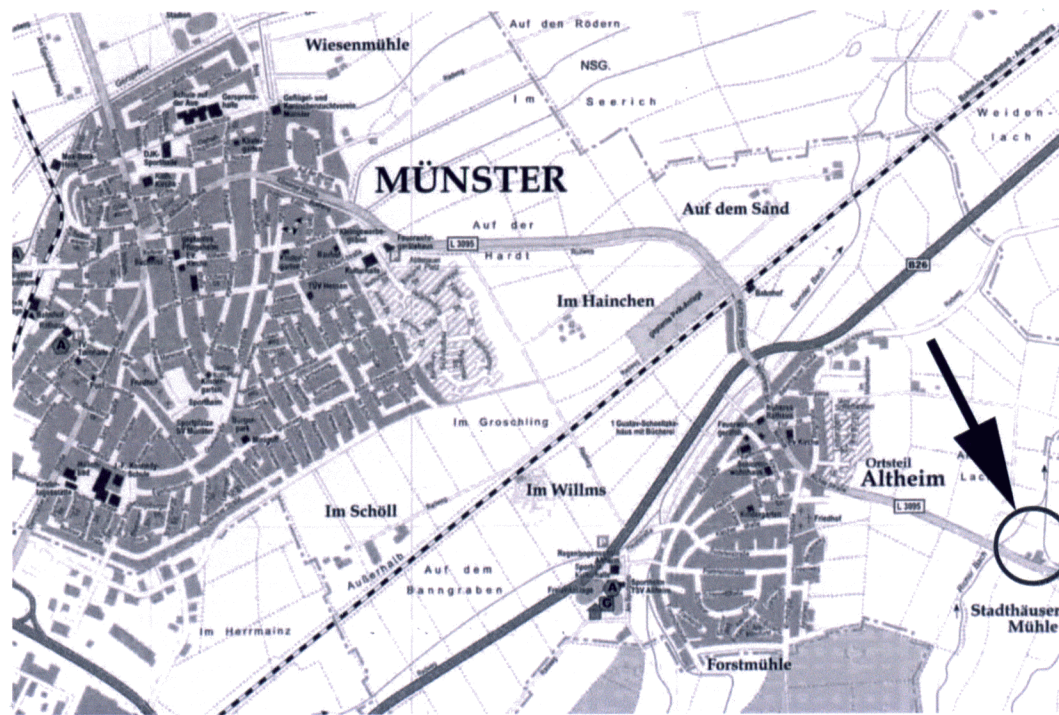
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert 22. Juli 2011

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)

Lage des Plangebiets



Verfahrensvermerke

Entwurf und Verfahrensbetreuung:
Groß-Bieberau, den 02.05.2011

Stand: 27.07.2012

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

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Münster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in ihrer Sitzung am 12. Nov. 2012 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) beschlossen.

Münster, den 05. Dez. 2012

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 21. März 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21. März 2013 rechtsverbindlich geworden.

Münster, den 21. März 2013

(Bürgermeister)

GEMEINDE MÜNSTER

ORTSTEIL ALTHEIM



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan A 16 „Gewerbenutzung An der Stadthäuser Mühle 1“