

Gemeinde Münster, Ortsteil Münster, Bebauungsplan M 12.1 „Auf der Erre“ - 1. Änderung

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 und 2

- Mischgebiet;
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig;
 - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,3

Zahl der Vollgeschosse

- im Gebiet 1: 1
- im Gebiet 2: maximal 2

Bauweise: offen; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Gebiet 3

- Gewerbegebiet;
- gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht mehr als nicht wesentlich im Sinne von § 6 BauNVO stören.

Grundflächenzahl: 0,6

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Bauweise: offen

Gebiet 4

Fläche für den Gemeinbedarf – Bauhof

Grundflächenzahl: 0,6

Die maximale Höhe baulicher Anlagen einschließlich sämtlicher Dachaufbauten beträgt 12,0 m über der Geländeoberfläche.

Gebiet 1 bis 4

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur dann bis zu einer Grundflächenzahl von

- 0,5 in den Gebieten 1 und 2 bzw.
- 0,8 in den Gebieten 3 und 4

überschritten werden, wenn diese Grundflächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die die Geländeoberfläche um mehr als 1,0 m überragen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung mit einem maximalen gegenseitigen Pflanzabstand von 0,8 m anzulegen und im Bestand zu erhalten; hierbei sind ausschließlich einheimische und standortgerechte, insbesondere die nachfolgend in den Hinweisen und Empfehlungen aufgeführten Laubgehölze zu verwenden. Der Baumanteil darf 10 % nicht unterschreiten und der Anteil einzelner Gehölzarten 20 % nicht überschreiten. Ein Rückschnitt der Hecke ist nur zulässig, sobald und soweit die Hecke seitlich die ausgewiesene Anpflanzungsfläche bzw. eine Höhe von 1,7 m überschreitet.

Hinweise und Empfehlungen

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone III B des in Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hergershausen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Die im öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehende Löschwassermenge, die im Norden des Plangebietes durch die Hauptleitung in der Edith–Stein–Straße erbracht wird, beträgt 96 cbm/h. Im Süden des Plangebietes kann nach dem Ergebnis eine Vorortmessung an zwei Hydranten in der Wilhelm–Lehr–Straße und der Friedrich–Ebert–Straße eine Löschwassermenge von 127 cbm/h erbracht werden.

Im Hinblick auf die Verkehrslärmemissionen der L 3095 wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 einzuhalten sind. Darüber hinaus wird empfohlen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Gebiet 1 an der südlichen Gebäudeseite anzuordnen und Fenster in landesstraßenseitigen Fassadenbereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

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.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Geländeoberfläche

Als Höhenlage der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aus der sich die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO ergibt, wird die maximale Höhe der Fahrbahnachse der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO bzw. § 51 Abs. 3 HWG

Gebäudehöhen

Die maximale Firsthöhe über der Geländeoberfläche beträgt

- 9,0 m im Gebiet 1,
- 10,5 m im Gebiet 2 und
- 12,0 m im Gebiet 3.

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände über der Geländeoberfläche bis zum Anschnitt mit der Oberkante der Dachfläche beträgt

- 5,5 m im Gebiet 1,
- 7,0 m im Gebiet 2 und
- 8,5 m im Gebiet 3.

Größere Traufwandhöhen infolge von Wandrücksprüngen können bei entsprechend großen Dachüberständen bzw. entsprechend niedrigen Traufkanten zugelassen werden.

Dachentwässerung

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

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke in den Gebieten 1 – 4 sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten, insbesondere mit den nachfolgend in den Hinweisen und Empfehlungen aufgeführten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist.

Auf diese Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen dürfen die zeichnerisch festgesetzten Heckenpflanzungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen angerechnet werden.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz bei der Entdeckung oder dem Fund von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten empfohlen (B = Baum / S = Strauch):

- (B / S) Acer campestre – Feld–Ahorn
- (B) Acer platanoides – Spitz–Ahorn
- (B / S) Carpinus betulus – Hainbuche
- (S) Cornus mas – Kornelkirsche
- (S) Corylus avellana – Walnuss
- (S) Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
- (S) Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- (B) Fagus sylvatica – Rot–Buche
- (B) Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
- (S) Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
- (S) Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
- (B) Quercus petraea – Trauben–Eiche
- (B) Quercus robur – Stiel–Eiche
- (S) Rhamnus frangula – Faulbaum
- (S) Rosa canina – Hunds–Rose
- (B / S) Salix caprea – Sal–Weide
- (S) Salix cinerea – Asch–Weide
- (S) Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- (B) Tilia cordata – Winter–Linde
- (S) Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.2002

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 17.01.2003 bis 17.02.2003

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 19.05.2003

30. Juni 2003

Datum



Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 04. JUNI 2003 übereinstimmen.



Der Landrat des Landkreises Darmstadt – Dieburg Katasteramt

16. JUNI 2003

Datum

Im Auftrag
Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

04. Aug. 2003

Datum



Unterschrift

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

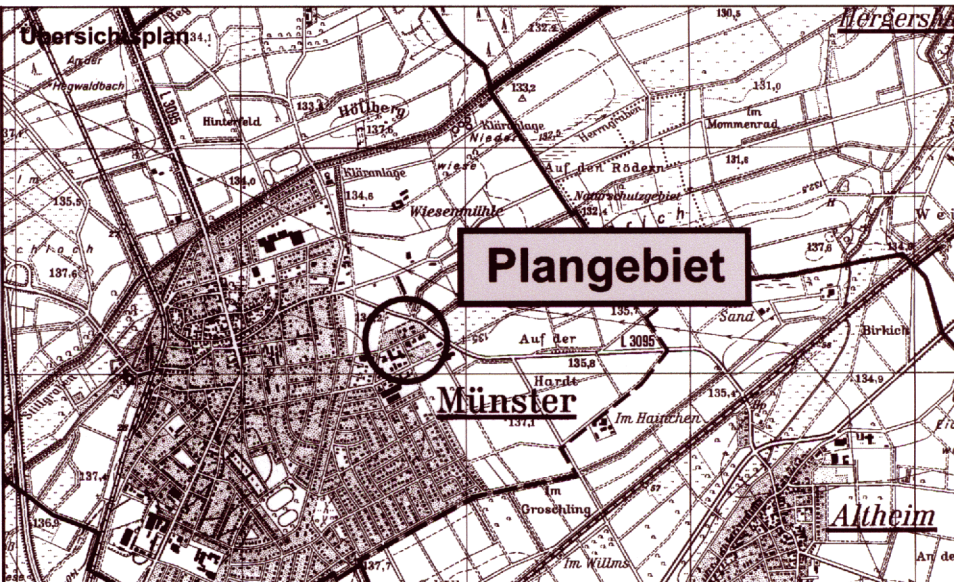
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO–) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324



planungsbüro
für städtebau

dipl.-ing. arch. j. basan
dipl.-ing. e. bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
tel.: 06071 / 49333
fax: / 49359

Gemeinde Münster

Ortsteil Münster

Bebauungsplan

M 12. 1 "Auf der Erre" - 1. Änderung

Maßstab: 1:1000

Auftrags-Nr.: PA10152-P

Entwurf: November 2002

Ergänzt: Mai 2003

894

B

L