



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E nur Einzelhäuser zulässig
O offene Bauweise

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

↔ Firstrichtung

Flächen für Versorgungsanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

☉ Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
+ 12,00 Vermaßung, hier: 12,00 m

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gemarkung: Münster, Flur 17

Dieburg, den

Der Landrat des Kreises Darmstadt Dieburg

HINWEISE

BODENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten: Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

ABWASSER / NIEDERSCHLAGSWASSER

Nach § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemein- und Eigentümerverbrauch nach § 26 Hessisches Wassergesetz (HWG) von 06.05.2005 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 71 HWG zu beantragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631) und 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften alle unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO werden für das Baugebiet die maximal zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der Wandhöhe (Traufseite), der Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen festgesetzt:

GRZ (max.)	Zahl der Vollgeschosse (max.)	Wandhöhe (max.)	Gebäudehöhe (max.)
0,4	II	6,00 m	10,70 m

2.2 Wandhöhe
Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Bordsteinoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Zu messen ist jeweils in der Mitte des Grundstücks.
Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche gemäß Definition nach Nr. 2.2 als unterem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberem Bezugspunkt.

3.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.

3.2 Stellplätze sind senkrecht zur Erschließungsstraße anzuordnen.

4.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

5.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist pro Grundstück mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden.
Bei Erhalt eines vorhandenen Baumes kann auf eine Neuanpflanzung verzichtet werden.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.0 DÄCHER

1.1 Bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 28° bis max. 38° zulässig.

1.2 Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

1.3 Die Errichtung von Kniestöcken ist bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht zulässig.

2.0 EINFRIEDUNGEN

2.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder in Form von Zäunen in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen sind mit Ausnahme der strassenseitigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Strassenseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.3 Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen und Vor- und Zufahrtsflächen von Garagen ist unzulässig.

3.0 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN UND STELLPLÄTZEN

3.1 Zur Flächenbefestigung von Terrassen, Stellplätzen und von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässige Materialien oder Konstruktionen zu verwenden.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans M 13 "- Im Schöll, Teil 1 -, 3. Änderung" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 29.06.2009.

Münster 28. April 2010

Walter Blank, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.10.2009 in der Zeit vom 06.11.2009 bis 07.12.2009 gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauB erfolgte durch Schreiben vom 11.11.2009.

Münster 28. April 2010

Walter Blank, Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nach Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB.

Die Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden erfolgte mit Schreiben vom 03.03.2010 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 19.03.2010.

Münster 28. April 2010

Walter Blank, Bürgermeister

SATZUNG

Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2010 über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Münster 28. April 2010

Walter Blank, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

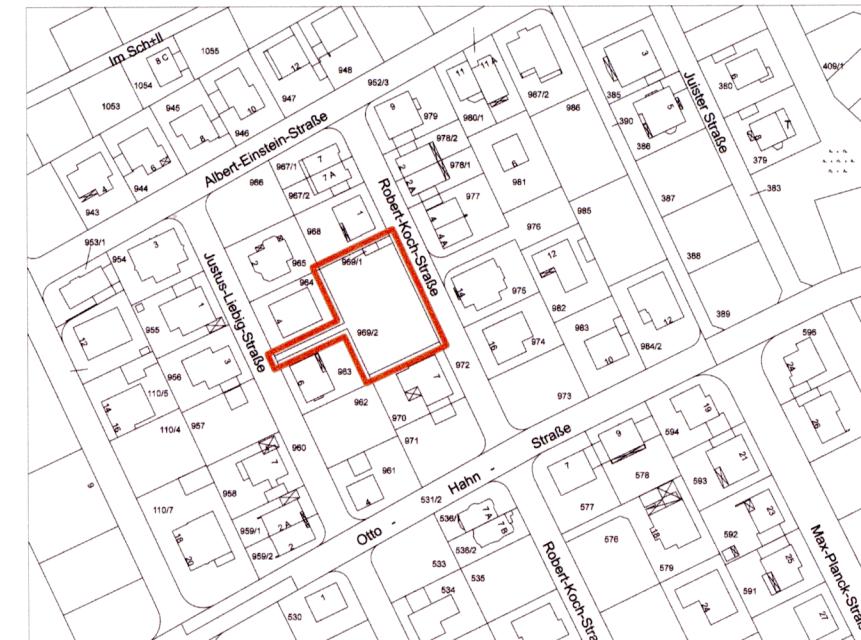
Durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 29. April 2010 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Münster 30. April 2010

Walter Blank, Bürgermeister

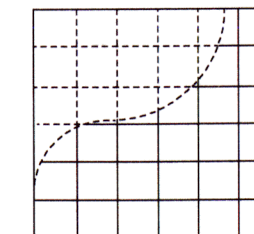


Gemeinde Münster



Bebauungsplan M 13 "- Im Schöll, Teil 1 -, 3. Änderung"

Bearbeitung:
25.03.2010
SBR / AR



Eichler + Schauss
Architekten u. Stadtplaner
Erbacher Straße 4

Maßstab 1: 1000 (im Original)
Dateiname: Im Schöll 25.03.2010 Beschlossen v2009.vwx
System: VVW 2009

2130

64283 Darmstadt
tel. 06151 - 17660