

**GEMEINDE MÜNSTER, ORTSTEIL MÜNSTER
BEBAUUNGSPLAN M28
„AUF DER HARDT“**



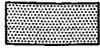
NORDEN
M. 1:1000

Gen. Münster
Fl. 15

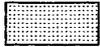
Gen. Altheim
Fl. 8

Zeichenerklärung

Festsetzungen



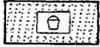
Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg



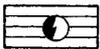
Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz



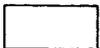
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz



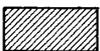
Öffentliche Grünfläche - Grünanlage



Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität



Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

--- · --- Baugrenze



Hauptfstrichtung zwingend



Hauptfstrichtung freigestellt,
allseitige Traufständigkeit zwingend



Fläche für Stellplätze



Anpflanzung von Einzelbäumen



Einfahrtbereich



Nummer des Gebietes

● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete



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



Führung einer 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifenbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

--- Mögliche Grundstücksgrenze



Möglicher Baumstandort im Straßenraum



Gebäudebestand

Zuordnung gemäß § 8a BNatSchG

Die Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gehölzpflanzung werden den Baugrundstücken im Plangebiet zu 60 % für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

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. 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 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden;

- gemäß § I Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,3

Geschoßflächenzahl: 0,6

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

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

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet;

- gemäß § I Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Bauweise: offen

Gebiet 3 und 4

Allgemeines Wohngebiet;

- gemäß § I Abs. 5 BauNVO können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden;

- gemäß § I Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4 Geschoßflächenzahl: 0,8 Zahl der Vollgeschosse:

zwingend 2 Bauweise: offen; zulässig sind nur

- Doppelhäuser im Gebiet 3 bzw.

- Hausgruppen im Gebiet 4.

Gebiet 5

Allgemeines Wohngebiet;

- gemäß § I Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: 2 - 3

Bauweise: geschlossen

Gebiet 6

Mischgebiet;

- gemäß § I Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig;

- gemäß § I Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Bauweise: offen

Gebiete 1 - 6

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 im Gebiet I bzw. von

- 0,6 in den Gebieten 2 - 6

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

Gebiet 7

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

Die maximale Höhe baulicher Anlagen einschließlich sämtlicher Dachaufbauten beträgt 12,0 m über Oberkante Erschließungsstraße in Gebäudemitte.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen einschließlich Abstellraum nur in einem maximal 8 m tiefen Geländestreifen auf den Baugrundstücken zulässig, der mindestens 3 m, höchstens aber 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Stellplätze sowie Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Tiefe von maximal 6 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Bei Hinter-liegergrundstücken mit einer Zufahrtsbreite von weniger als 6 m kann anstelle der Straßenbegrenzungslinie auch jene Bezugslinie zugrunde gelegt werden, an der sich das Grundstück auf mindestens 6 m aufweitet.

Direkte Zu- und Abfahrten zwischen der Erschließungsstraße und Stellplätzen, Carports sowie Garagen einschließlich Tiefgaragen dürfen im Gebiet 5 nur an den zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereichen angelegt werden.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind an den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten, von denen bis zu 2 m abgewichen werden kann, Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' - Esche 'Westhof's Glorie'

Quercus petraea - Trauben-Eiche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata 'Greenspire' - Winter-Linde 'Greenspire'

als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu verwenden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 8 m² von jeglicher Bodenversiegelung und -Verdichtung freizuhalten.

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 150 Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' - Esche 'Westhof's Glorie'

Quercus petraea - Trauben-Eiche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata 'Greenspire' - Winter-Linde 'Greenspire'

als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm zu verwenden. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² von jeglicher Bodenversiegelung und -Verdichtung freizuhalten.

Rad- und Fußwege dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Auf mindestens 90 % der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind mindestens 30 % der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz mit geeigneten Gehölzen zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10m² und pro Strauch eine Fläche von 2m² anzurechnen ist. Es sind ausschließlich

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

anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Die verbleibenden Spielplatzflächen dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden; hiervon ausgenommen sind lediglich die für Spielgeräte erforderlichen Flächen.

Öffentliche Grünfläche - Grünanlage

Auf mindestens 30 % der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage ist eine Anpflanzung mit einheimischen und standortgerechten, insbesondere mit den nachfolgend in den Hinweisen und Empfehlungen aufgeführten Laubgehölzen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind je 100m² 1 Baum

I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher zu verwenden.

Auf mindestens weiteren 50 % der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage ist eine naturnahe Wiese anzulegen. Dazu ist die Fläche mit Mischungen standortgerechter Wiesengräser und -kräuter einzusäen und als Extensivwiese zu pflegen.

Die verbleibenden Flächen der Grünanlage dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

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

Auf mindestens 60% der Gehölzpflanzungsfläche ist eine gemischte, aus mindestens 10 verschiedenen Arten bestehende Anpflanzung mit einheimischen und standortgerechten, insbesondere mit den nachfolgend in den Hinweisen und Empfehlungen aufgeführten Laubgehölzen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind je 100 m² 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume

II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher zu verwenden. Der Mindestpflanzabstand zu den Grenzen der Gehölzpflanzungsfläche beträgt 2 m. Im Schutzstreifenbereich der 20-kV-Freileitung dürfen keine hochwachsenden Gehölze angepflanzt werden, die zu einer Beeinträchtigung der Freileitung führen können.

Auf den verbleibenden, die Gehölzanpflanzungen umgebenden Flächen sind naturnahe Krautsäume durch Einsaat von Mischungen standortgerechter Wiesengräser und -kräuter anzulegen und durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten.

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

Gebäudehöhe

Die maximale Firsthöhe über Oberkante Erschließungsstraße in Gebäudemitte beträgt

- 12,0 m in den Gebieten I - 2 sowie
- 15,0 m in den Gebieten 3-6.

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände über Oberkante Erschließungsstraße in Gebäudemitte, gemessen am Anschnitt mit der Oberkante der Dachfläche, beträgt

- 6,5 m in den Gebieten I - 4 und 6-7 sowie
- 8,5 m im Gebiet 5.

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

Dachgestaltung und -entwässerung

Mit Ausnahme von Dachterrassen und extensiv begrünten Flachdächern bei Garagen und Carports sind in den Baugebieten nur Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Neigung von 28° - 48° zulässig.

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine und bei der Installation von Solaranlagen ausschließlich dunkle Materialien zu verwenden; darüber hinaus sind auch begrünte Dächer generell zulässig. Bei Doppel- und Reihenhausbebauung ist mit der Giebelwand an die gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen. Ausnahmsweise können bei Doppelhaushälften jeweils Pultdächer mit gemeinsamer Firstlinie zugelassen werden, die zusammen ein Satteldach bilden.

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

Flächenbefestigungen

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

Baugrundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke in den Gebieten I - 6 sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten; im Gebiet 7 beträgt der Grünflächenanteil mindestens 50 % der Grundstücksfläche.

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 10m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

Auf diese Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen dürfen die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Fläche für Stellplätze angerechnet werden.

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.

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

Im Hinblick auf die z. T. geringen Grundwasserflurabstände, die vor allem im Süden des Plangebietes bis auf 1 m unter Gelände anzutreffen sind, wird insbesondere in der Südhälfte des Plangebietes die Verwendung des Bodenaushubs zur Auffüllung der Baugrundstücke empfohlen.

Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern werden insbesondere folgende Arten empfohlen, wobei für gemischte Laubgehölzpflanzungen sämtliche Baum- und Straucharten verwendet werden sollten.

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus silvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Populus alba - Silber-Pappel
Populus x canescens - Grau-Pappel
Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stiel-Eiche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix caprea - Sal-Weide
Salix cinerea - Asch-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winter-Linde
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Extensivwiesen sind ein- bis maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen soll und das Mahdgut von der Wiese zu entfernen ist.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.05.1994

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zelt 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
64869 Münster bei Dieburg

[Handwritten signature]
Vorsitzender

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

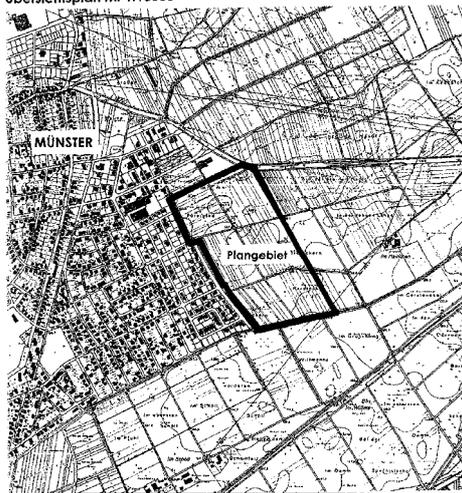
Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

Übersichtsplan M. 1:10000



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

[Handwritten signature]

GEMEINDE MÜNSTER,
ORTSTEIL MÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN
M 28 "AUF DER HARDT"

MASSSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 20-B-44

ENTWURF August 1997
GEÄNDERT Februar 1999