

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**Überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Überschreitung der Baugrenze ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

**Bauweise**

abweichend; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

**Traufaußenwandhöhe**

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände gemessen über der Oberkante der Erschließungsstraße (untere Bezugshöhe) beträgt 8 m. Die Höhe traufseitiger Außenwände bemisst sich zwischen der unteren Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der Außenwand und der Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Größere Traufwandhöhen infolge von Wandrücksprüngen können bei entsprechend großen Dachüberständen bzw. entsprechend niedrigen Traufkanten zugelassen werden.

**Dachgestaltung**

Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine als Dacheindeckung zu verwenden. Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

**Grundstücksfreiflächen**

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher (z. B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für Einzelbäume sind dabei 10 m², für Einzelsträucher jeweils 2 m² anzusetzen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer räumlichen Ausdehnung einzurechnen.

**Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

**Vernässungsgefährdeter Bereich**

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0-2 m) zu rechnen. Es sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

**Nachrichtliche Übernahme / Vermerk**

**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII“ des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991 ff.) zu beachten.

**Hinweise**

**Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes M 28 „Auf der Hardt“ zur maximalen Höhe baulicher Anlage von 12 m im Gebiet 7 ist auch für den 3. Änderungsplan gültig.

**Artenhilfsmaßnahmen für gebäudebrütende Vogelarten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Förderung gebäudebrütender Vogelarten durchzuführen (z.B. Anbringen eines Sperlingskoloniehauses).

**Schutz von Versorgungsleitungen**

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3) zu beachten.

**Schädliche Bodenveränderungen / Mitteilung an die Bodenschutzbehörde**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist darüber hinaus mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

**Kampfmittel**

Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

**Vorschlagsliste für Bepflanzungen**

- (B) (S) Acer campestre (Feld-Ahorn) (B) : Baum
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) (S) : Strauch
- (B) (S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.04.2018 (GVBl. I S. 59)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung**

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2017

**Offenlegung**

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018

**Beschluss**

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 27.08.2018

05. OKT. 2018

Datum

*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit der von der Gemeindevertretung am 27.08.2018 beschlossenen Bebauungsplan M 28.3 "Auf der Hardt, 3. Änderungsplan", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

05. OKT. 2018

Datum

*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

**Bekanntmachung**

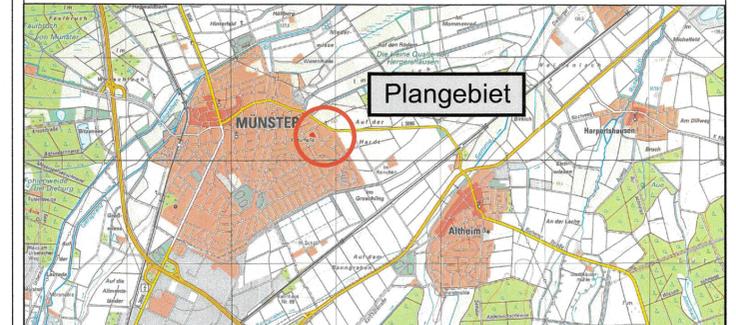
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11. OKT. 2018 öffentlich bekannt gemacht.

12. OKT. 2018

Datum

*[Handwritten Signature]*  
Unterschrift

**Übersichtskarte**



Der Bebauungsplan M 28.3 „Auf der Hardt, 3. Änderungsplan“ trifft innerhalb seines Geltungsbereiches lediglich die nachfolgend wiedergegebenen Festsetzungen. Innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt der Bebauungsplan M 28.3 „Auf der Hardt, 3. Änderungsplan“ die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB der Bebauungspläne M 28 „Auf der Hardt“ und M 28.1 „Auf der Hardt“ - 1. Änderungsplan. Die Bebauungspläne M 28 „Auf der Hardt“ und M 28.1 „Auf der Hardt“ - 1. Änderungsplan (in Textform) bleiben darüber hinaus in ihrer Rechtsverbindlichkeit unberührt.

**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen**

- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweis**
- Baumstandort, Bestand
- Bemaßung

Gemeinde Münster (Hessen)  
Bebauungsplan M 28.3  
"Auf der Hardt, 3. Änderungsplan"  
im Ortsteil Münster

Maßstab : 1:500  
Auftrags-Nr. : PB70088-P  
Stand : Juli 2018

**planungsbüro für städtebau**  
göinger\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
i.A. D. Bauer  
telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de