Planfassung

Maßstab 1:1000

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

MK Mischgebiet
(§ 6 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

GFZ Geschossflächenzahl
(§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

o Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 und 20 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Öffentliche Verwaltung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
P+R Park + Ride

P Öffentliche Parkplätze

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Abgrenzung des Maßes der Nutzung sowie der Bauweise innerhalb eines Baugebiets

Abgrenzung Baugebiet zu Baulinie

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MI
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sowie:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 Kerngebiet mit Nutzungseinschränkungen MK
(§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 7 Abs. 2 BauNVO sowie:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücken ist in Wohngebäuden je angefangene 300 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Ein Vollgeschoss zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe $AWH_{max.} = 4,50$ m
Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe $AWH_{max.} = 7,00$ m
drei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe $AWH_{max.} = 10,50$ m
vier Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Außenwandhöhe $AWH_{max.} = 13,50$ m

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen ist entweder das Maß zur Traufe oder das Maß bis zum oberen Abschluss der Außenwand, bei Ausbildung des oberen Geschosses als Staffelgeschoss gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses.

3.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Ein Vollgeschoss zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe $GH_{max.} = 8,50$ m
Zwei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe $GH_{max.} = 12,00$ m
drei Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe $GH_{max.} = 15,00$ m
vier Vollgeschosse zulässig: max. zulässige Gebäudehöhe $GH_{max.} = 18,00$ m

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3.3 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

Textliche Festsetzungen

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch vergleichbare eingeschossige Ein- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden.

In den Vorgartenzonen ist von den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an den Erschließungsstraßen definiert.

5. Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken wird bei Einzelhäusern 400 m² festgesetzt, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte 220 m², bei Hausgruppen pro Haus 220 m².

6. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons sowie Standplätze für Abfallbehälter, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons sind pro Baugrundstück nur bis zu einer gesamten Grundfläche von 10 m² sowie einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig.

In der Vorgartenzone sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllmineralgestelplätzen wieder im Allgemeinen Wohngebiet noch im Mischgebiet zulässig.

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

Ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt, so ist diese Festsetzung auch für die Firstrichtung des Daches maßgebend.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser der o.g. Flächen auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert zu lassen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder die Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 schmalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen; anstelle von zwei schmalkronigen Bäumen bzw. einem halbstämmigen Obstbaum kann ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.

9.2 Vorgärten

Vorgärten sind zu mindestens 70 % bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zu begrünen. Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher der Artenempfehlung zu pflanzen.

9.3 Straßenbäume

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmalkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

9.4 Dachbegrünung

Garagen und weitere nicht als Dachterrasse genutzte Dächer mit Dachneigungen unter 15 ° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Nutzungsänderungen bei Bestandsgebäuden sowie Carports.

9.5 Kletterpflanzen

Die Außenwänden (Wände oder Pfeiler) der Carports und Garagen sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Empfohlen wird auch die Pflanzung von Kletterpflanzen an Hauswänden.

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

10. Dächer (§ 81 Abs. 1 HBO)

10.1 Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig.

Als Ausnahmen sind in den nutzwürdigen Grundstücksarealen auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Flach geneigte Dächer unter 5° sind auch zulässig, wenn nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

10.2 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der First/First liegen.
Dachgauben sind gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

10.3 Dacheindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Eindeckung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind bei allen Dächern zulässig.

Textliche Festsetzungen

11. Sichtschutzanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Müllboxenstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen bis max. 1,80 m Höhe zu versehen. Diese sind mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenempfehlung dauerhaft zu begrünen.

III. Hinweise und Empfehlungen

12. Bodenarchäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn bei Erdarbeiten Bodenfundmaterial bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

13. Leitungsschutzmaßnahmen

Telekommunikations-Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

14. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/D4 41.3) zu informieren.

15. Nistkästen

Es wird empfohlen, bei Neubauten an Gebäuden Nistkästen vorzusehen.

16. Artenempfehlungen

16.1 Grundstücksbegrünung

Schmal- bzw. kleinkronige Bäume

Acer campestre „Elsrijk"	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides „Columnare"	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata"	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna „Stricta"	Säulen-Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
Crataegus laevigata „Plena"	Baum-Weißdorn
Malus „Charlotte", „Empire" beauty" oder "Wintergold"	Zierapfel
Prunus cerasifera „Nigra"	Blutpflaume
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Birne
Sorbus aucuparia „Fastigiata"	Säuleneberesche
Ulmus hollandica „Lobel"	Schmalkronige Stadtulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis thunbergii	Gewöhnlicher Sauerdorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Forsythia i.S.	Forsythie
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeerstrauch
Kolkwitzia amabile	Perlmutterstrauch
Philadelphus i.S.	Pfeifenstrauch
Ribes i.S.	Zierjohannisbeere
Rosa i.S.	Rose
Salix purpurea.	Purpur-Weiden
Salix repens	Sand-Weide
Spiraea i.S.	Spierstrauch

16.2 Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Silberwinderlatsch
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 08.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466);
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);
- **Hessische Bauordnung** (HBO), i. d. F. vom 16.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 09.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548);
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 09.04.2008 (BGBl. I 2008, S. 686);
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** Hessisches Naturschutzgesetz vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619) zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 881);
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I 2007, S. 666);
- **Hessisches Wassergesetz** (HessWG) vom 06.06.2005 (GVBl. I 2005, S. 383), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I 2007, S. 757);
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470);
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 02.07.2007

Bekanntmachung der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.04.2008

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2008 bis 02.06.2008

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.04.2008

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Bewältigung des Bebauungsplanes und der beurteilungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 9 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung am 16.06.2008

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Münster,

02. Juli 2008

Walter Blank, Bürgermeister

Inkraftreten des Bebauungsplanes und der baurechtsrechtlichen Festsetzungen durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 5 HGO am 25.07.2008.

Münster,

Walter Blank, Bürgermeister

Gemeinde Münster

Bebauungsplan M 36
"Rathausplatz Münster"

0 10 20 40 60 100 m

Juni 2008

M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 — Telefax (06151)995022

1958