Gemeinde Münster, Ortsteil Münster

Bebauungsplan M 35

"Fachmarktcenter Hinterm Vorderberg"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 13	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	213	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
1.2.1.1	GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
1.2.1.2	SO_{EH}	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11(3) BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
1.2.2.1	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2	1,6	Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3	II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2.4	$OK_{Geb.}$	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximale Oberkante Gebäude, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Darüber hinausgehende betriebstechnische Anlagen sind zulässig.
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.3.1.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
		nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO)
1.2.4		Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.4.3.1	F/R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.4.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.4.2		Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.5		Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
1.2.5.1	V	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)
1.2.6.1		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen, vgl. 2.6.1
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubsträuchern, vgl. 2.6.3
1.2.6.3		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im SO; hier:
1.2.7.1.1	St	Stellplätze
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3		Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes der Stadt Dieburg
1.2.7.4		Mit Fahrrechten zu Gunsten des Flurstücks 170/32 zu belastende Fläche
1.2.7.5		Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger im Sondergebiet zu belastende Fläche
1.2.8		Sonstige Darstellungen
1.2.8.1		Vermaßung (verbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt: Innerhalb des SO_{EH} ist ein Nahversorgungszentrum mit max. 3.280 m² Verkaufsfläche zulässig. Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind folgende Sortimente zulässig:
- Max. 1.850 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit integriertem Getränkemarkt.
- Max. 800 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt (Discounter).
- Max. 630 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt.

Randsortimente dürfen auf jeweils max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das SO_{EH}: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 14-16 cm).

Artenliste:
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordarta – Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 qm je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

2.6.2 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.6.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach der Planzeichnung auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.

2.6.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern der folgenden Arten:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna / Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Zu verwenden sind Sträucher der Mindestqualität vStr., 100-150, wobei pro Symbol 10 Gehölze in Gruppen von 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen sind.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO gilt für Werbeanlagen im Sondergebiet:
Fremdwerbung ist unzulässig. Zulässig ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 7 m.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO gilt für Einfriedungen:
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Die Einfriedungen sind vorgelagert mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (zur Artenauswahl vgl. 3.4).

3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Grundstücksfreiflächen:
Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm. Zur Artenauswahl vgl. 3.4.
Bei der Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Juglans regia	- Walnuß
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Fagus sylvatica	- Buche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Das Plangebiet liegt in der Zone III B des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der ZVG Dieburg, WSG-JD-096. Die Verbote der künftigen Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

5 Hinweise

5.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Münster in der jeweils aktuellen Fassung ergänzt.

5.2 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 42 HWG: Abwasser

(1) ...
(2) ...
(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5.3 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5.4 HSE Technik GmbH & Co KG
Bei tiefwurzelnden Bäumen ist lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufzuweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 07.05.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.07.2008 im Mitteilungsblatt mit amtlichen Bekanntmachungen der Gemeinde Münster und Ortsteil Altheim.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 11.08.2008 bis 12.09.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 01.08.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 12.09.2008.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.02.2009 in der Verwaltung in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO:

Der Planentwurf wurde am 29.06.2009 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Siegel der Gemeinde

Münster, den 19. Okt. 2009

Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 04. Feb. 2010 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Münster, den 05. Feb. 2010

Bürgermeister

-145-

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Münster, Ortsteil Münster
Bebauungplan M 35
"Fachmarktcenter Hinterm Vorderberg"

Satzung

Stand:	27.08.07 / 31.01.08
	08.05.08 / 26.06.08
	24.10.2008
	26.01.2009
Bearbeitet:	Späth
CAD:	Roelling
Plangr.:	94 x 59 cm
Maßstab:	1 : 1.000

2117

[BIRGIT] Z:\DATA\2007\418\SUB00001\S_FACHMARKT.LEG