ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, § 6 BauNVO

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WH/ GH — maximale Wandhöhe/ Gebäudehöhe, § 18 BauNVO (siehe Textl. Festsetzungen 2.0)

GR — maximale Grundfläche 130 qm

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

D E — offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Straßenverkehrsfläche

V — öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

F — öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fußweg

F+R — öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: öffentlicher Fuß -und Fahrradweg

P — öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche

Grünflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentl. Grünfläche: Parkanlage

Pflanz- und Erhaltungsgebote, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen (Siehe Textl. Festsetzungen 10.0 u. 11.0)

Maßnahmeflächen für Anpflanzungen

Grünfläche G1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB

Vorschlag Grundstücksgrenzen, unverbindlich

SOK — festgesetzte Mindesthöhe der Straßenoberkante über NN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB)

Hauptfirstrichtung

SD — Satteldach, zulässige Dachneigung 15°- 30°

PD — Pultdach, zulässige Dachneigung 7°- 20°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2.1 Grundfläche, § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO i.V. m. § 19 BauNVO
Die für die Baugebiete max. zulässige Grundfläche beträgt 130,00 qm pro Grundstück.

2.2 Gemäß § 16 BauNVO wird für die Baugebiete die maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig) und die maximal zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Dachform	Wandhöhe Südfassade (traufseitig)	Wandhöhe Nordfassade (traufseitig)	Gebäudehöhe
Satteldach	max. 6,40 m	max. 6,40 m	max. 8,50 m
Pultdach		max. 6,40 m	max. 9,00 m

2.3 Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6 Abs. 4 HBO. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (SOK), oberer Bezugspunkt ist der obere Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.4 Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen gemittelter Straßenoberkante als unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstuktion (First) als oberen Bezugspunkt.

2.5 Als Straßenoberkante (SOK) wird die Oberkante der Fertigdecke der Straße bestimmt. Zu messen ist in der Mitte der Frontseite des Grundstücks auf der Straßenbegrenzung, von der aus die Haupterschließung des Grundstücks erfolgt.

2.6 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch untergeordnete, technikbedingte und -genutzte Aufbauten, wie z.B. solartechnische Anlagen, überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.

3.0 HÖHENLAGE VON FLÄCHEN UND GEBÄUDEN, § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß von Gebäuden muß 0,30 m über der angrenzenden Straßenoberkante (SOK) liegen.

3.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind bis auf das Niveau angrenzender Straßenoberkanten aufzufüllen.

3.3 Höhenangleichungen an seitlich und rückwärtig an das Grundstück angrenzende Flächen sind nur als flache Böschungen im Neigungsverhältnis von 5:1 (Länge : Höhe) zulässig. Zu nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken ist die Errichtung von Stützmauern ausnahmsweise zulässig.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Baugrenze
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Für die Errichtung von Kellerersatzräumen darf die nördliche, östliche und westliche Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m mit einer Wandhöhe von bis zu 3,10 m und einer Grundfläche von bis zu 20 qm überschritten werden. Kellerersatzräume müssen einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von mindestens 2,00 m einhalten. Die sonstigen Abstandsvorschriften der Hessischen Bauordnung bleiben unberührt. Kellerersatzräume gelten als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO.

5.0 BAUWEISE, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

5.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Hausformen ist in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt:

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

D E — offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

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

Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist gemäß Planeintrag auszurichten.

7.0 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE GARAGEN UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE , § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

7.1 In einer 2,00 m tiefen Vorgartenzone zwischen Gebäuden und Verkehrsflächen, gemessen ab vorderer Grundstücksgrenze, ist die Errichtung von Nebengebäuden und Nebenanlagen unzulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

9.0 ANLAGEN ZUM SAMMELN UND ZUR RETENTION VON NIEDERSCHLAGSWASSER,
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 HBO

9.1 Allgemeine Wohngebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 anfallendes, nicht belastetes Niederschlagswasser ist gem. § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) auf dem Grundstück selbst zu verwerten und zu versickern.

9.2 Öffentliche Verkehrsflächen
Das auf öffentlichen Verkehrsflächen der verkehrsberuhigten Bereiche anfallende Niederschlagswasser ist zu öffentlichen Grünflächen zu führen und dort zu verwenden oder zu versickern.

10.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 3 Abs.4 HENatG

10.1 Die öffentliche Grünfläche G1 ist als naturnahe Grünanlage anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind während der Bauphase die Böschungsflächen vor einer Zerstörung der vorhandenen Vegetationsdecke zu schützen.

Zur Erhöhung der Biotopvielfalt ist im Osten der Grünfläche G1 die Böschung auf etwa 10 qm Fläche mit Auflagerungen aus Natursteinblöcken (Kantenlänge bis 0,30 m) und aus Sand zu versehen.

Gemäß Plandarstellung sind folgende Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen:

A 7 Apfel
W 1 Walnuss (veredelt)
K 2 Süßkirsche
S 1 Speierling

Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

10.2 Auf den im Plan als "Maßnahmeflächen für Anpflanzungen" gekennzeichneten Flächen sind Gruppen einheimischer Laubsträucher anzupflanzen. Dabei sind Arten aus folgender Liste zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Rosa canina (Hundsrose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhut)
Salix caprea (Salweide)
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

10.3 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten oder von vorhandener Vegetation eingenommenen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und als Extensivwiese zu unterhalten (maximal 2x jährlich mähen).
Innerhalb der Grünfläche G1 sind nur gemähte Wiesenwege oder mit wassergebundener Decke befestigte Wege zulässig.

11. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN,
§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 4 HENatG

11.1 Die vorhandenen Baumreihen sind gemäß Plandarstellung zu ergänzen. Zur Neupflanzung sind Hochstämme folgender Formen des Spitzahorns zu verwenden (Stammumfang mindestens 20 cm):
Acer platanoides ´Faassen´s Black´ (Rotlaubiger Spitzahorn) in der Baumreihe südlich der Straße "Hinter der Meißkaute"
Acer platanoides (Spitzahorn, Wildform) in den übrigen Baumreihen

11.2 Auf den beiden Quartiersplätzen ist jeweils ein hochstämmiger Baum anzupflanzen, Baumart Tilia europaea ´Pallida´ (Kaiserlinde), Stammumfang mindestens 20 cm.

11.3 Für jeden zur Erhaltung oder Pflanzung festgesetzten Baum ist eine Baumscheibe mit einem Radius von mindestens 1,00 m um den Stamm von jeder Versiegelung freizuhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

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

1.0 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

1.1 Anlagen zur Solarenergienutzung sind nur auf Dächern und senkrechten Fassadenflächen zulässig, nicht jedoch auf oder an separat von Gebäuden erstellten Konstruktionen.

1.2 Metallische Materialien müssen so behandelt sein, dass das Niederschlagswasser nicht durch Schadstoffe belastet wird.

2.0 DÄCHER

2.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig.

2.2 Bei Satteldächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 15° und max. 30°.
Bei Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 7° und max. 20°.

2.3 Pultdächer sind so auszubilden, dass sich die Dachflächen nach Norden neigen.

2.4 Bei Doppelhäusern ist die Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung des angrenzenden Gebäudes zu übernehmen.

2.5 Dacheindeckungen müssen so beschaffen sein, dass das Niederschlagswasser nicht durch Schadstoffe belastet wird.

3.0 GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN UND STELLPLÄTZEN

Zur Flächenbefestigung von Stellplätzen und von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

4.0 EINFRIEDUNGEN

4.1 Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen in Verbindung mit Begrünungen durch Hecken und Sträucher zulässig. Einfriedungen als Mauern sind unzulässig.

4.2 Im Vorgartenbereich von Grundstücken beträgt die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen max. 0,80 m.

4.3 Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen und seitlichen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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 18.06.2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2005 (GVBl. S. 662)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

HINWEISE

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Umsetzung energiesparender Bauformen und baulicher Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien bzw. die Einhaltung energetischer Verbrauchsanforderungen (z.B. Anforderungen des Passivhausstandards, IG Passivhaus) werden über städtebauliche Verträge mit der Gemeinde Münster gewährleistet.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden evtl. bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien wie Solarenergie u.ä. zu treffen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im geplanten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg (ZVG). Die Muster - Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

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

VERFAHREN

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION Dienststelle Darmstadt 02. JUNI 2010 AZ

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans M 34 - Energieeffiziente Wohnsiedlung "Am Mäusberg"- beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB erfolgte am 20.12.2007.

Münster, den 23. April 2008 Walter Blank, Bürgermeister

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ZEITGLEICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2007 in der Zeit vom 28.12.2007 bis 01.02.2008 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauB erfolgte durch Schreiben vom 20.12.2007.

Münster, den 23. April 2008 Walter Blank, Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ZEITGLEICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4a (3) BauGB

Nach Abwägung und Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 25.02.2008 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Entwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.02.2008 in der Zeit vom 06.03.2008 bis 20.03.2008 öffentlich ausgelegen. Die zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 28.02.2008.

Münster, den 23. April 2008 Walter Blank, Bürgermeister

SATZUNG

Die Gemeindevertretung hat am 21.04.2008 über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Münster, den 23. April 2008 Walter Blank, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 24. April 2008 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Münster, den 25. April 2008 Walter Blank, Bürgermeister

Gemeinde Münster

Bebauungsplan M 34
- Energieeffiziente Wohnsiedlung "Am Mäusberg" -

Bearbeitung:
Maßstab: 1:500
gezeichnet: S-BR
Stand: 06.12.2007
08.02.2008
26.02.2008
08.04.2008
21.04.2008

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Straße 4
64283 Darmstadt
Tel. 06151-17660

2131