

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
 - **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
 - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
 - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
 - **Hessisches Forstgesetz (HFG)**
-

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO)

GE - Gewerbegebiet (§ 8 (2 und 3) BauNVO und § 1 (10) BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Öffentliche Betriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Gewerbebetriebe aller Art außer „Bordelle“
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es ist pro angefangene 10.000 qm Grundstücksgröße eines Betriebes 1 Wohnung zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tierheime.

Unzulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit der Nutzung „Bordell“ sowie Vergnügungsstätten (Spielhallen, Amüsierbetriebe, bordellartige Betriebe usw.).

Gem. § 1 (10) BauNVO sind ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Kläranlage
- Bauhof

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf das Gewerbegebiet (GE), es sei denn, die Gemeinbedarfsfläche wird extra aufgeführt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche – GRZ (§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Festgesetzte Maßnahmenflächen sind bei der Berechnung der GRZ einzubeziehen. Festgesetzte Waldflächen sind bei der Berechnung der GRZ nicht einzubeziehen

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen am Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Oberkante des Daches und der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Sie beträgt max. 15,0 m.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längsbegrenzung. Die Abstandsflächen gem. HBO sind einzuhalten.

An der nördlichen Grundstücksgrenze des Fl.St. Nr. 4/5 (Tierheim) sowie an der Grenze zwischen den Flurstücken 4/21 und 4/20 ist ausnahmsweise eine Grenzbebauung beidseitig zulässig.

3.0 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Für aus brandschutztechnischen Gründen notwendige Fluchttreppen und –wege ist die Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

4.0 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Lagerplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Eine Überbauung bestehender Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

Beiderseits der in der Planzeichnung eingetragenen Trinkwasserleitung ist ein Sicherheitsstreifen von je 3 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Sollte durch ein Bauvorhaben eine Leitung verlegt werden müssen, ist die Maßnahme mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

6.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Vorkehrungen gegen Lärm

Im Umkreis von 300 m zum bestehenden Tierheim sind bei einer Wohnnutzung im Rahmen der gewerblichen Nutzung die schutzbedürftigen Aufenthaltsbereiche sowie Außenwohnbereiche an der dem Tierheim abgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Ausgeschlossen hiervon ist die zulässige Wohnnutzung im Zusammenhang mit dem Tierheim.

6.2 Vorkehrungen gegen drückendes Grundwasser

Gemäß § 9 (5) BauGB wird festgesetzt, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes im gesamten Planbereich Boden und Außenwände von Kellergeschossen wasserdicht auszubilden sind.

7.0 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Vor Beginn von Baumaßnahmen/Umnutzungen im Bereich der in der als Anlage beigefügten Liste „Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes B 1.0 „OT Breitefeld“, Handlungsbedarf Boden und Grundwasser, Stand 27.03.2007“ aufgeführten Kontaminationsverdachtsflächen mit weiterem Handlungsbedarf sind die Maßnahmen (Erkundung, Sanierung) durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 abzustimmen.

Mit den Bauvorhaben (auch Bodenentsiegelungen, Bodeneingriffe) darf erst nach Ausräumen des Altlastenverdachttes bzw. nach Durchführung der Sanierung begonnen werden. Abweichungen hiervon sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 abzustimmen. Der Handlungsbedarf bzw. der Status der Kontaminationsverdachtsflächen bzw. der Grundstücke wird durch das vorgenannte Dezernat anhand vorliegender Untersuchungsergebnisse/Sanierungsdokumentationen festgelegt.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf das Gewerbegebiet (GE), es sei denn, die Gemeinbedarfsfläche wird extra aufgeführt.

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Pflanzbereiche

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmenflächen (A) sind zum Aufbau eines Waldmantels dichte Gebüschke in einem Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,5 m aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern auf den betreffenden Flächen bereits derartige Gehölzbestände zu verzeichnen sind, sind diese dauerhaft zu erhalten und während möglicher Baumaßnahmen wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

7.2 Artenschutz

Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar ausgeführt werden.

Fledermausschutz bei Gebäudeabriss

Die Beseitigung alter Gebäude ist nur im Zeitraum zwischen November und Februar zulässig. Vor dem Abriss sind die Gebäude durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Sollten dabei Tiere vorgefunden werden, sind diese in entsprechend vorbereitete Ersatzquartiere umzusetzen, wobei die Anzahl und die Standorte der Nistgeräte nach fachlicher Beratung vor den Abrissarbeiten zu bestimmen sind. Sollten Abrissarbeiten außerhalb des zulässigen Zeitraums zwingend notwendig sein, sind die betroffenen Gebäudeteile vorher auf Fledermausvorkommen zu untersuchen und dort vorhandene Tiere umzusiedeln.

Einbau von Nist- und Quartiersteinen

Als Ersatz für tatsächlich eintretende Quartier- und Bruthabitatverluste an Gebäuden sind in die oberen Außenwandbereiche von Neubauten Spezialsteine für höhlenbrütende Vogelarten bzw. Fledermäuse einzubauen. Die notwendige Anzahl und die Standorte der Nist- und Quartiersteine sind nach fachlicher Beratung durch einen Gutachter im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Installation von Nistgeräten

Als Ersatz für tatsächlich eintretende Quartier- und Baumhöhlenverluste sind in den an das Plangebiet angrenzenden Waldbereichen je nach betroffener Tierart und Umfang des zu erwartenden Verlustes Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, Höhlenbrüter bzw. Fledermauskästen aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist *vorlaufend* zu den Eingriffen durchzuführen und muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode (bis Anfang März) abgeschlossen sein. Die notwendige Anzahl und die Standorte der Nistgeräte sind nach fachlicher Beratung durch einen Gutachter im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

7.3 Externe Ersatzfläche

Gem. § 9 (1a) BauGB ist für das auf dem Grundstück 4/8 tw. entstehende Kompensationsdefizit in Höhe von 82.639 Biotopwertpunkten auf dem Flurstück 353 der Flur 12 („Am Bitzensee“) eine 3.648 qm große Fläche mit gelenkter Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist die bisher aus der Produktion genommene Ackerfläche

alle 3-5 Jahre abschnittsweise zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

7.4 Düngemittel und Pestizide

Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

8.0 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

8.1 Straßenbegleitende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind entlang der Straßen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen wie z.B. Poller vorzusehen.

Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind bis zu max. 5,0 m zulässig. Auf die Anpflanzung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die festgesetzten Standorte nicht mit den geplanten Grundstückszufahrten zu vereinbaren sind.

Die Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu ggfs. vorhandenen Versorgungskabeln und -leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen wirksam vor Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Vor geplanten Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass die Flächen von Kampfmitteln geräumt sind.

8.2 Erhaltung vorhandener Baumbestände (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines natürlichen Verlustes durch Ersatzpflanzung gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind die Bäume gem. RAS-LP4 (‘Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren’, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

§ 81 Hessische Bauordnung (HBO)

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf das Gewerbegebiet (GE), es sei denn, die Gemeinbedarfsfläche wird extra aufgeführt.

1.0 Dachgestaltung

Außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung gem. § 34 BauGB sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig.

2.0 Dachbegrünung

Außerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung sind die Dachflächen von baulichen Anlagen incl. Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15° dauerhaft mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Hierzu sind die Dächer konstruktiv entsprechend herzustellen. Wird eine Solaranlage auf dem Dach installiert, ist die hiervon überdeckte Dachfläche von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.0 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige privaten Wege- und Platzflächen sind, soweit sie nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden, oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung benötigen, mit hellen, wasserdurchlässigen Belägen (Dränagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrasen, Kies o.ä.) auszuführen. Es ist ein der Verkehrsbelastung entsprechender Unterbau herzustellen.

Je 3 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Münster ist zu beachten.

4.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 81 (1) 5 HBO)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit Ausnahme notwendiger Fluchtwege und Zufahrten sowie Rangier- und Lagerflächen, jede Art der Versiegelung unzulässig. Die Flächen sind intensiv zu begrünen, wobei mindestens 30% der Flächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen sind.

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan B 1.0 „Ortsteil Breitefeld“ in Münster

5.0 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Einheimische Laubbäume 1. Ordnung

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Pflanzliste 2: Einheimische Laubbäume 2. Ordnung

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Pflanzliste 3: Einheimische Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>

Sowie der nicht-heimische Sommerflieder (*Buddleia davidii*) zur Förderung der Schmetterlingsfauna.

Pflanzliste 4: Einheimische Rank- und Kletterpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>

C WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- **§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)**

1.0 Behandlung des Niederschlagswassers – Zisternen

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts sind auf den Grundstücken bei der Neuerrichtung von Gebäuden, die im Gebiet zulässig sind, Zisternen zu errichten. Die Zisternen sollen der Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 25 l / qm horizontal projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, WC-Spülung etc) genutzt werden. Der Überlauf ist in die Kanalisation zu leiten. Gebäude mit begrünten Dächern sind von der Festsetzung ausgeschlossen.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Altstandort-Verdachtsflächen / organoleptische Verunreinigungen

Das Vorhandensein von Kontaminationen in bisher nicht untersuchten Bereichen ist nicht völlig auszuschließen. **Jegliche Neu- und Anbaumaßnahmen im Plangebiet** sind daher vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Falls im Rahmen von erdeingreifenden Baumaßnahmen auf dem Gelände organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Behörde zu informieren. Bodenaushub ist bei entsprechenden Hinweisen vor der Entsorgung einer gezielten Analytik zu unterziehen.

Folgendes ist zu beachten:

- 1 Die Baumaßnahmen sind abzustimmen auf die geplanten Sanierungen.
- 2 Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 ist im Rahmen von baurechtlichen Anträgen zu beteiligen.
- 3 Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Entnahme von Grundwasser auf dem Altstandort stehen (u.a. Errichtung und Betrieb von Gartenbrunnen, Wasserhaltungen - auch kurzfristige - wie z.B. zum Erstellen von unterirdischen Bauteilen; u.a.), sind vor Beginn der Maßnahme mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 abzustimmen.
- 4 Gemäß den Ausführungen auf Seite 13 des Berichtes „Hydrogeologische Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes B 1.0 „Ortsteil Breitefeld“ in Münster, erstellt am 22.12.2006 durch das Ing.-Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen. Sofern davon abgewichen wird, sind Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Altstandort stehen, im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 abzustimmen.
- 5 Anlagenteile, wie z. B. Grundwassermessstellen, die der Erkundung / Sanierung / Überwachung von schädlichen Bodenveränderungen / Grundwasserverunreinigungen dienen, dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Der Rückbau / die Beseitigung von Anlagenteilen darf nur in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 erfolgen.
- 6 Werden Grundwassermessstellen, die der Erkundung/Sanierung/Überwachung von schädlichen Bodenveränderungen / Grundwasserverunreinigungen dienen, beschädigt oder müssen Grundwassermessstellen aufgrund der konkreten Bebauung zurückgebaut werden, sind in Absprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 Ersatzmessstellen zu errichten.
- 7 Der Ausbau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Tanks, Abscheider u.a.) ist unter fachgutachterlicher Begleitung (organoleptische Ansprache) durch ein im Altlastenbereich Fachkundigen durchzuführen. Die ordnungsgemäße Stilllegung und Entsorgung der Anlagen ist zu dokumentieren, entsprechende Nachweise sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 vorzulegen.
- 8 Bodeneingriffe im Bereich der Kontaminationsverdachtsflächen sind unter fachgutachterlicher Begleitung (organoleptische Ansprache) durch ein im Altlastenbereich Fachkundigen durchzuführen.

- 9 Anfallender belasteter Aushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu beproben und entsprechend der Ergebnisse zu entsorgen/verwerten.
- 10 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 zu informieren.
- 11 Sollten sich im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so darf eine evtl. sich anschließende weitere Erkundung oder Sanierung der Verunreinigungen durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (5 4 Abs. 2 5.5 HAItlastG). Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5 ist über die Verunreinigungen umgehend zu informieren.

Anlage: Tabellen

Kampfmittelräumung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem durch unsachgemäße Behandlung großflächig Kampfmittel im Boden verteilt lagern. Deshalb muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Einige Teilbereiche des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, wurden bereits dahingehend überprüft und geräumt (Stand: 29.11.2010). Bei allen anderen Flächen ist vor Beginn weiterer bodeneingreifender Maßnahmen (Bebauung, Versiegelung, Bepflanzung etc.) daher nachzuforschen, ob in der Zwischenzeit bereits eine Räumung stattgefunden hat, bzw. ob eine Räumung stattgefunden hat, die nicht beim Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt gemeldet wurde. Ist dies nicht der Fall, ist eine systematische Sondierung auf Kampfmittel in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim RP Darmstadt erforderlich, wobei über Anträge die notwendigen Arbeiten sowie die Kostentragung geregelt werden. Weiter ist zu beachten, dass bei den Räumungsarbeiten grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen soll.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist bis zu einer Menge von 1.600 l/min. (96 m³/min) über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz gesichert. Sollten einzelne Gewerbe einen darüber hinausgehenden Bedarf für den Objektschutz benötigen, können weitere 1.600 l/min. über einen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (ZVG) aus dem vorhandenen Trinkwasserspeicher sichergestellt werden.

Waldflächen (Flurstücke Fl.St.Nr. 15 und 17)

Da die hinteren Teile der Grundstücke 15 und 17 „Wald im Sinne des Forstgesetzes“ sind, ist bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung im Rahmen der Bauantragsstellung ein „Antrag auf Entlassung aus dem Waldverband / Rodungsgenehmigung“ zu stellen.

Artenschutz

Bei geeigneter Bauweise sind Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Ziegel) oder Giebelspitzen sowie fledermausgerechte Mauerverkleidungen vorzusehen.

Einsatz von Natriumdampflampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsinduzierten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna (verschobenes Spektrum der emittierten Lichtstrahlung); die Lampen müssen staubdicht sein und dürfen nur nach unten abstrahlen.

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan B 1.0 „Ortsteil Breitefeld“ in Münster

Pflanzung frühblühender Gehölzarten (z.B. Weiden-Arten) zur Verbesserung der Frühtracht (Förderung von Wildbienen).

Pflanzung des Schmetterlingsstrauches (*Buddleia davidii*) zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna.

Verwendung unbehandelter Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für verschiedene Hautflüglerarten.

Bauliche Maßnahmen (Neubau, Gebäudeabriss und –sanierung) sollten durch eine naturschutzfachlich qualifizierte Fachbauleitung begleitet werden.

Vermeidung von Beeinträchtigungen des NSG ‚Faulbruch von Münster‘

Für den Fall, dass auf Parzelle 4/8 tw. ein Betrieb angesiedelt wird, der eine immissionschutzrechtliche Genehmigung benötigt, sind mögliche Auswirkungen auf die Fauna des benachbarten NSG durch ein Fachgutachten zu prüfen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen / Behandlung von Sonderabwässern

Bei der Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung (VAwS) sowie der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften zu beachten.

Abscheidvorrichtungen sind dezentral am Ort des Abwasseranfalls vorzusehen.

Unterkellerungen im Bereich der an das Naturschutzgebiet angrenzenden Grundstücke

Beim Bau von größeren Unterkellerungen ab ca. 400 qm (z.B. Tiefgaragen) auf den an das Naturschutzgebiet angrenzenden Grundstücken sollte zum Schutz der Grundwassersituation im angrenzenden Naturschutzgebiet überprüft werden, ob und in welcher Tiefe im Untergrund stauende Zwischenschichten vorhanden sind. In Abhängigkeit von den Ergebnissen können dann konkrete Empfehlungen zu Lage, Ausrichtung und Größe der unterirdischen Bauwerke erarbeitet werden.

Schutz der Gebäude vor Schäden durch Baumsturz

Es wird empfohlen, bei allen Neubau- oder Umbaumaßnahmen sowie bei der Aufstellung von „fliegenden Bauten“ innerhalb der Abstandszone von 25 m zum Waldrand sicherzustellen, dass die Statik des Gebäudes ausreichend Schutz gegen einen Baumsturz bietet.

Solarenergienutzung

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und/oder Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.

Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen

Es wird empfohlen, an den Grundstücksgrenzen, an denen zwei Privatgrundstücke unmittelbar aneinander grenzen, beidseitig entlang der Grenzen jeweils 1,5 m breite Hecken aus Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Die Wiederverwendung wird empfohlen.

(Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3)

Lärmbelastung durch den Flughafen Frankfurt

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Zuge des beabsichtigten Flughafenausbaus zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen kann, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen können.