

Der Kreisausschuss des  
Landkreises Darmstadt-Dieburg  
- Fachbereich 410 -  
- 8. JULI 2021  
Az.: 

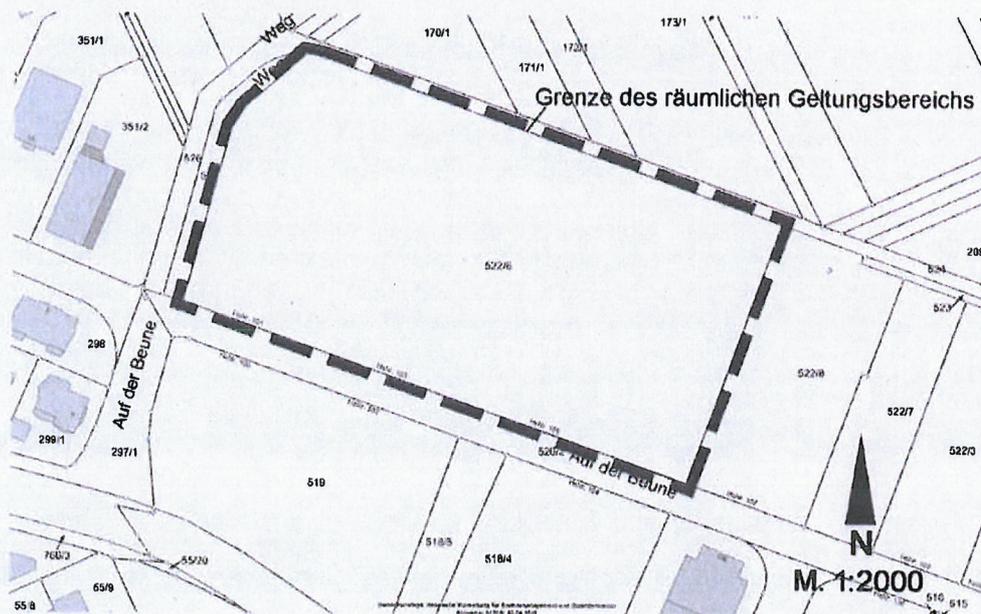
--	--

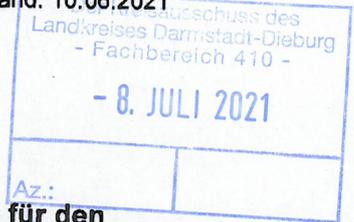
## Bebauungsplan M37 „An der Altheimer Straße“ 3. Änderung

Der Bebauungsplan M37 „An der Altheimer Straße“, 3. Änderung ändert textlich für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan (BP) M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung.

### Geltungsbereich

Die untenstehende zeichnerische Darstellung zeigt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans M37 „An der Altheimer Straße“, 3. Änderung. Dieser umfasst das folgende Flurstück in der Gemarkung Münster, Flur 16: Nr. 522/6. Der Geltungsbereich liegt in der nord-westlichen Ecke des Geltungsbereichs des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung. Maßgeblich ist die untenstehende Planzeichnung des Geltungsbereichs.





## Textliche Festsetzungen

Die folgenden geänderten textlichen Festsetzungen gelten nur für den oben dargestellten Geltungsbereich dieses Plans. Alle übrigen, in diesem Bebauungsplan nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung behalten ihre Gültigkeit für den oben dargestellten Geltungsbereich!

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- **Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO, § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

*Änderung im BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung unter Festsetzungen „2.2 Vollgeschosse“:*

Es sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

Es gilt nicht der Einschrieb (hier: II – für zwei Vollgeschosse als Höchstmaß) für das GE2 im zeichnerischen Teil des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung.

- **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO, § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

*Änderung im BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung unter Festsetzungen „2.3 Höhe der baulichen Anlagen“:*

Die maximale Traufhöhe über den im zeichnerischen Teil des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung festgesetzten Bezugshöhen beträgt 12,60 m. Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Vorderkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Es gilt nicht der Einschrieb (hier: TH max. 11,5 m) für das GE2 im zeichnerischen Teil des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung.

Die besondere Regelung für Staffelgeschosse im BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung entfällt. (Der letzte Absatz im BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung unter Festsetzungen „2.3 Höhe der baulichen Anlagen“ entfällt.)

Stand: 10.06.2021

Der Kreisausschuss des  
Landkreises Darmstadt-Dieburg  
- Fachbereich 410 -

- 8. JULI 2021

Az.:

## Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Änderung im BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung unter Festsetzungen „3 Bauweise“:

Es gilt eine abweichende Bauweise „a2“: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 120 m nicht überschreiten.

Es gilt nicht der Einschrieb (hier: o – für offene Bauweise) für das GE2 im zeichnerischen Teil des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 m.W.v. 28.03.2020

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 9 S. 198)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## Hinweise und Empfehlungen

### Grundstücks- und Gebäudebegrünung

Zur Vermeidung von Aufheizungen im Gewerbegebiet, zur Staubbindung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird empfohlen nur die tatsächlich notwendigen Flächen zu versiegeln und nicht versiegelte Flächen zu begrünen. Dies trägt zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei und steigert das Wohlbefinden der Beschäftigten.

Aus denselben Gründen wird eine Dachbegrünung auf geeigneten Dächern empfohlen. Insbesondere bei eingesehenen Dachflächen (Staffelgeschoss) kann so die Attraktivität des Arbeitsumfeldes gesteigert werden.

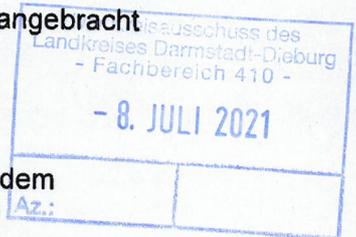
Wegen der zulässigen großen Bauvolumen sollten für die Eingrünung mit Bäumen nur Großbäume verwendet werden.

Zur Gliederung der möglichen langen Gebäudefronten und zur Reduzierung der Gebäudeaufheizung und der Wärmeabstrahlung wird eine Begrünung mit

3 / 6

2849

Kletterpflanzen empfohlen. Hierzu können Rankhilfen am Gebäude angebracht werden oder Rankgerüste vor die Fassade gestellt werden.



### **Bodendenkmäler**

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

### **Brandschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Liter pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für zwei Stunden Löszeit zur Verfügung stehen.

Sollten bauartbedingt höhere Löschwassermengen nötig werden, müssen diese dann von der Gemeinde gemäß § 45 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) beim Baugenehmigungsverfahren dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Für Gebäude deren Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist gemäß Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses ein 2. Rettungsweg herzustellen.

Für die Planung von Flächen für die Feuerwehr wurde mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV-TB) 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 I/ I/ bauaufsichtlich eingeführt. Sie ist bei Planung und Ausführung zu beachten.

### **Artenschutz**

Zur Wahrung des Artenschutzrechts ist es zwingend erforderlich vor Baufeldfreimachung das Gelände durch eine ökologische Baubegleitung zu begehen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

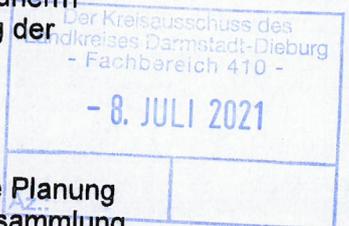
### **Wirtschaftswege**

An das Baugrundstück angrenzende Wirtschaftswege stehen nicht für das Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung. Notwendige Stellplätze, auch für Besucher- und Lieferfahrzeuge, sind auf dem Baugrundstück zu errichten. An das Baugrundstück angrenzende Wirtschaftswege stehen nicht für das Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung. Notwendige Stellplätze, auch für Besucher- und Lieferfahrzeuge, sind auf dem Baugrundstück zu errichten.

Für die vorgeschriebenen Bepflanzungen auf dem Grundstück empfiehlt es sich eine fachkundige Planung einzuholen, um eine optimale Eingrünung zur Landschaft zu gewährleisten und die Notwendigkeit eines wiederholten Zurückschneidens von Ästen, die zu weit in den Weg ragen, und die damit verbundene Schädigung der Bäume zu minimieren.

### Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.



### Abfallsammlung

Für die Sammlung von Abfall auf den Betriebsgrundstücken und die Planung von Behälterstandplätzen ist die VDI 2160 Technische Regel Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken zu beachten.

### Verfahrensvermerke

Entwurf und Verfahrensbetreuung:  
Groß-Bieberau, den 17.07.2020

### **volg müller-volg**

STADT • LANDSCHAFT • FREIRAUM  
Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau  
Telefon (06166) 2619641

Stand: 10.06.2021

Projektleitung und -bearbeitung: Planungsbüro Dr.-Ing. Frank Volg

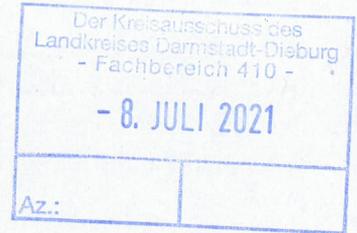
Die Gemeindevertretung der Gem. Münster hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in ihrer Sitzung am 07.06.2021 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) beschlossen.

Münster, 01. Juli 2021  
  
.....  
(Bürgermeister)



Ausgefertigt  
Münster, 01. Juli 2021

  
.....  
(Bürgermeister)



Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 08. Juli 2021  
ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am  
08. Juli 2021..... rechtsverbindlich geworden.

Münster,

  
.....  
(Bürgermeister)

