



## Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen, sachlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 40 „Alter Ortskern Münster“.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
HBO (Hessische Bauordnung)  
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung

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

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH), gemessen in Meter über der unteren Bezugsebene.
- 1.2 Als Höhenangabe für die untere Bezugsebene zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen öffentliche Verkehrsfläche an den straßenseitigen Eckpunkten der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen. Als anbaufähige öffentliche Verkehrsfläche sind diejenigen zu verstehen, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet sind (keine öffentlichen Fußwege). Bei Grundstücken, die an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen anliegen (z. B. Eckgrundstücke), sind die Höhen in allen Eckgrenzpunkten getrennt zu ermitteln und der Mittelwert aus der Summe daraus als untere Bezugsebene zu errechnen.

$$\text{Höhe Bezugsebene} = \frac{H_1 + H_2 + H_n}{n}$$

- 1.3 Bei zulässigen Pultdächern (nur ausnahmsweise für Nebengebäude, Anbauten, untergeordnete Gebäudeteile, Garagen) ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.
- 1.4 Oberer Bezugspunkt der Höhenbegrenzung ist bei der Traufwandhöhe der gedachte Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika. Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist bei Sattel-, Walm- und Pultdächern der jeweils höchste Punkt des Dachfirstes.

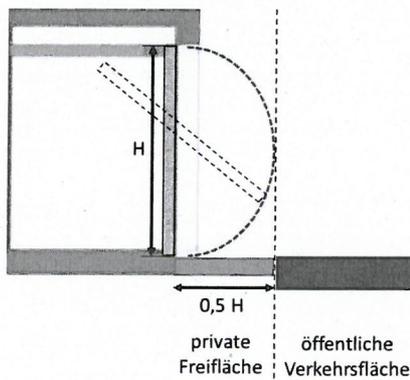
- 1.5 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.
- 2. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der BauNVO)**
- 2.1 Bauweise (i. V. m. § 22 BauNVO):  
Die maximale Länge der Hausformen (Einzelhäuser, Einzelhäuser als unechte Hausgruppe mit Teilung nach WEG ohne reale Grundstücksteilung, Doppelhäuser und Hausgruppen) wird auf 20 M begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO, die wie folgt näher bestimmt ist:  
Gebäude sind grundsätzlich unter Wahrung der Abstandsflächen nach HBO zu den Nachbargrenzen in der offenen Bauweise zu errichten. Sind im rechtmäßig genehmigten baulichen Bestand geringere Abstände zu den Nachbargrenzen als die nach HBO erforderlichen Maße gegeben, so sind die bestehenden Grenzabstände im Rahmen der abweichenden Bauweise zulässig für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Im Rahmen der abweichenden Bauweise kann ein Gebäude auch unmittelbar auf der Nachbargrenze zugelassen werden, wenn die Grenze auch von der betroffenen Nachbarseite angebaut wird / ist oder der betroffene Nachbar der Grenzbebauung zustimmt und zudem die Belange des vorsorgenden Brandschutzes berücksichtigt sind. Die nachfolgende Ziffer 3 hinsichtlich der zulässigen Abweichungen von der Tiefe der Abstandsflächen ist zu beachten.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (i. V. m. § 23 BauNVO):  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 M und eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Dachrinnen und Dachüberstände ist ausnahmsweise im erforderlichen Längenmaß zulässig. Eine Überschreitung durch Erker und Zwerchhäuser ist um 50 % der Fassadenlänge in einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig. Eine Überschreitung der Baulinien ist unzulässig.
- 3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 6 HBO)**  
Sind im rechtmäßig genehmigten baulichen Bestand geringere Abstände zu den Nachbargrenzen als die nach HBO erforderlichen Mindestmaße gegeben, so wird zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und Erhaltung der Eigenart des alten Ortskerns

i. S. v. § 91 Abs. 1 Nr. 6 a) und b) HBO, abweichend von § 6 HBO die Tiefe der Abstandsfläche auf das Maß der bestehenden Grenzabstände für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau festgesetzt, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen wird im Sinne des § 6 Abs. 11 HBO auf 0,00 m festgesetzt. Abweichend von § 6 HBO wird die Tiefe der Abstandsfläche für bauliche Anlagen - mit Ausnahme derer in den Teilbereichen (Gebäude) mit den Kennbuchstaben A, B und C - auf 3,00 m festgesetzt (gilt auch für Giebelwände).

#### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann bis auf 0,00 m reduziert werden.

Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hat der Eigentümer in eigener Verantwortung Sorge dafür zu



tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragt. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in dem Maß einer halben Torblatthöhe des Schwing-/ Kipptors einzuhalten.

Abb.: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

#### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Flächen sind aus städtebaulichen Gründen von allen baulichen Anlagen freizuhalten, hierzu zählen auch die baugenehmigungsfreien Anlagen sowie Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Stellplätze ohne Überdachung sind - nach den Maßgaben des Bebauungsplanes - zulässig. Eine Nutzung als öffentlicher Spielplatz (im Rahmen der Zulässigkeiten als öffentliche Grünfläche) ist zulässig.

#### 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreifläche sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Kaltlichtlampen (Lichtstrommenge max. 100 Lumen je Lampe) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

- 6.2 Im öffentlichen Bereich (Straßen, Wege, Plätze) sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Verkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden. Die mittlere Beleuchtungsstärke sollte 3 Lux nicht übersteigen (Beleuchtungsklasse P5), Parkplatzflächen sollten, wenn überhaupt, mit max. 10 Lux beleuchtet werden.

Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden; die Blauanteile im weißen Licht sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf 15% (entsprechend einer Farbtemperatur von 3000 K) zu begrenzen.

- 6.3 Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, somit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Beeinträchtigung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Aus Gründen des Schutzes von gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten ist die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der Brut- und Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (März/April oder September) durchzuführen.

Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen. Gleiches gilt für eine nicht einzuhaltende zeitliche Befristung von Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierungen, diese sind ebenfalls fachgutachterlich durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen und Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten zu überprüfen. Sollten derlei Tierarten angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen und die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zu zerstören, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Quartiersverschlüsse sind im Zeitraum März, April oder September durchzuführen. Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben sind vor dem Verschließen vorlaufende artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

**7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 7.1 Vorhandener Gehölzbewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Abgänge sind zu ersetzen.
- 7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Dabei sind mindestens 20% der Grün- bzw. Gartenflächen als Gehölzflächen, vorzugsweise mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Artenliste unter Abschnitt C, Ziffer 7 zu begrünen. Alternativ ist je Grundstück ein standortheimischer Laubbaum oder Großstrauch gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C, Ziffer 7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Gehölzbestand kann hierauf angerechnet werden.
- 7.3 Bei Pflanzmaßnahmen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen der Abstand und die Art der Bepflanzungen so gewählt werden, dass Bahnanlagen nicht beschädigt oder gestört und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gewährleistet werden kann (z. B. dürfen bei Windbruch Bepflanzungen oder Teile davon nicht in die Gleisanlagen fallen). Erforderliche Abstände sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Rückschnitt u.a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

**B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)**

**Gestaltungssatzung der Gemeinde Münster**

Der räumliche und sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 40 „Alter Ortskern Münster“.

#### Präambel:

In Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 2, 6 HBO (örtliche Bauvorschriften) wird zum Schutz der städtebaulichen Bedeutung des alten Ortskerns Münster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 40 die nachfolgende Gestaltungssatzung erlassen. Dazu ist das historisch gewachsene Erscheinungsbild des alten Ortskerns in seiner Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiter zu entwickeln. Das ortsbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen in Form und Maßstab, Proportion und Gliederung sowie Material und Farbigkeit grundsätzlich zu berücksichtigen. Bei Erneuerungsmaßnahmen hat die Erhaltung und Sanierung von Gebäuden und Gebäudeelementen Vorrang vor dem Abriss und Ersatzneubau. Hiervon ausgenommen sind Baulücken zur Nachverdichtung.

Die Gebäudetypologie und gebäudetypisch qualitätvolle Architektur und Gestaltung sind zu erhalten und können bei Um- und Neubauten sowie Sanierungen durch eine zeitgemäße Architektur ergänzt werden. Im Einzelnen sind bei allen Baumaßnahmen folgende Grundsätze zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen sich nach Maßgabe der Vorschriften zur Gestaltungssatzung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen. Charakteristische Gestaltungsmerkmale, insbesondere bei den als „ortsbildprägende Gebäude“ gekennzeichneten Anwesen, sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu bewahren.
- Bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden ist vor Beginn der Bauausführung die Genehmigung bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg einzuholen.
- Neubauten und neue Anbauten können unter Berücksichtigung charakteristischer Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung auch als zeitgenössische qualitätsvolle Architektur erkennbar sein:

Üblicherweise liegt zum Zeitpunkt der Vorhabensplanung, dem Einholen der Genehmigung oder der Genehmigungsfreistellung, weder die Materialität noch die Farbgebung des Vorhabens endgültig fest. Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens anhand der Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung wird den Bauherr\*innen daher empfohlen, bereits sehr frühzeitig der Vorhabensplanung auch ein Material- und Farbenkonzept beizustellen, um die Genehmigungsfähigkeit im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. Übereinstimmung mit dem Festsetzungsgehalt der Gestaltungssatzung auch im Freistellungsverfahren nachweisen zu können.

## § 1 **Bebauungsstruktur**

### Grundsatz:

Die vorhandene Baustruktur ist in ihrer Auswirkung auf das Straßenbild zu erhalten.

Breite und Tiefe der Gebäude müssen sich an den Abmessungen des Gebäudebestands orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straßenansicht erhalten bleibt.

Bei Zusammenfassung mehrerer Gebäude muss in der Regel mindestens straßenseitig durch Gliederung der Gesamtbebauung und der Fassaden der Eindruck von ehemaligen Einzelhäusern erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

## **§ 2 Stellung baulicher Anlagen**

Grundsatz:

Zur Erhaltung des historischen Ortsbildes ist grundsätzlich die Stellung der Gebäude zur Straße hin (vorhandene Stellung der Gebäude mit Trauf- und Giebelständigkeit) unverändert beizubehalten. Bei Neu-, Um- und Anbauten sind Baukörper in ihrer Baustruktur, Bauflucht und Gebäudestellung so zu errichten, dass sie den vorgenannten Eigenschaften der Umgebungsbebauung entsprechen.

Die im Planteil festgesetzten Baulinien und die Baugrenzen haben hierbei Vorrang und sind zwingend einzuhalten.

## **§ 3 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

### **1 Dächer, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser**

Grundsatz:

Die prägende, ortsbildtypische Dachlandschaft aus symmetrischen Satteldächern ist zu bewahren. Dachauf- und -einbauten sind als Elemente des Daches in Material und Farbe an die sie umgebende Dachfläche bzw. an die Gesamtgestaltung des Gebäudes anzupassen. Die Dachüberstände von Gauben sind entsprechend dem Hauptdach so gering wie möglich auszubilden.

#### **1.1 Dachform:**

1.1.1 Für Hauptgebäude und straßenseitige Nebengebäude sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind überdies vorhandene, davon abweichende Dachformen zulässig und zu erhalten bzw. bei Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in der ursprünglichen vorhandenen Form gemäß dem Denkmalschutz wiederherzustellen.

1.1.2 Ausnahmsweise können ferner zugelassen werden:

- für Nebengebäude und Anbauten: Pultdächer;
- für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen: Pultdächer und Flachdächer.

#### **1.2 Dachneigung:**

1.2.1 Die Dachneigung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden ist ausschließlich in einem Bereich von 35° - 45° zulässig. Dachflächen sind ausschließlich mit einer gleichsymmetrischen Neigung zulässig.

### 1.2.2 Ausnahmsweise sind abweichende Dachneigungen zulässig:

- mindestens 25° bis max. 45° bei Nebengebäuden, Anbauten, untergeordneten Gebäudeteilen und bei Garagen; bei bestehenden Nebengebäuden (z. B. Scheunen) sind ausnahmsweise größere Dachneigungen als 45° zulässig, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes rechtmäßig errichtet war, dies gilt nicht für Neubauten.
- bis weniger als 10° für Flach- oder flach geneigte Dächer bei untergeordneten Gebäudeteile sowie Garagen; Flachdächer sind zu begrünen.

### 1.3 Dachfarbe und Dacheindeckung:

1.3.1 Die Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden ist ausschließlich in roten bis rotbraunen, nicht engobierten Ton- oder Betondachsteinen zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann eine graue bzw. schwarze Eindeckung zugelassen werden.

1.3.2 Die Verwendung glasierter Dachziegel ist nicht zulässig.

1.3.3 Aus städtebaulich - gestalterischen Gründen sind bevorzugt naturrote Biberschwanzziegel zu verwenden. Bei denkmalgeschützten oder als ortsbildprägend festgestellten Gebäuden sind zudem Schiefereindeckungen sowie Schiefergrate und Schiefer an den Ortsgängen und Firstlinien zulässig, zu erhalten bzw. bei Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen.

1.3.4 Ausnahmsweise zulässig sind als Dacheindeckung von Nebengebäude, Anbauten sowie untergeordneten Gebäudeteilen auch nicht strukturierte Gläser und nicht glänzende metallische Werkstoffe (z. B. Stehfalz- oder Titanzink). Unzulässig sind insbesondere Dachdeckungen aus Kunststoffen, glänzenden metallischen Werkstoffen (auch Kupfer) und Faserzementwerkstoffen. Bei denkmalgeschützten baulichen Anlagen (Einzeldenkmal oder als Bestandteil der Gesamtanlage) kann in Einzelfällen Kupfer als ein bauzeitlich verwendetes und im Bestand zu wählendes Material zugelassen werden.

1.3.5 Bei der Neueindeckung vorhandener, rechtmäßig errichteter Gebäude ist die Wiederverwendung gebrauchsfähiger Ziegel zu prüfen.

1.3.6 Die dem jeweiligen Gebäudetypus entsprechende charakteristische Dachgestaltung ist bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vorhandener Gebäude zu erhalten.

### 1.4 Dachüberstände, Ortgang, Dachrinnen, Fallrohre:

1.4.1 Bei ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden sind die charakteristischen Trauf- und Ortgangüberstände zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Traufgesimse sind aus Holz, Stein oder Putz herzustellen. Die Verwendung von Ortgangziegeln und Ausbildung der Ortgänge in glänzendem Blech oder Kunststoff ist unzulässig. Denkmalschutzrechtliche Belange sind vorrangig zulässig.

Bei der Sanierung und Umbau von im Planteil als ortsbildprägend gekennzeichneten Bestandsgebäuden sind die gebäudegestaltprägenden Trauf- und Dachabschlüsse zu erhalten und / oder wieder herzustellen werden, wie z. B. Holzgesimse, Steing esimse,

Ortgänge sind entsprechend der Art und Farbe der Dachfläche mit einer Zahnleiste und / oder mit einem Windbrett einzufassen.

Bei Neubauten bzw. Sanierung und Umbau sonstiger (nicht denkmalgeschützter oder ortsbildprägender) Gebäude sind ausschließlich ortsübliche Dachüberstände zulässig:

- am Ortgang maximal 20 cm,
- an der Traufe maximal 35 cm,
- vorgelegte Flugsparren sind unzulässig.

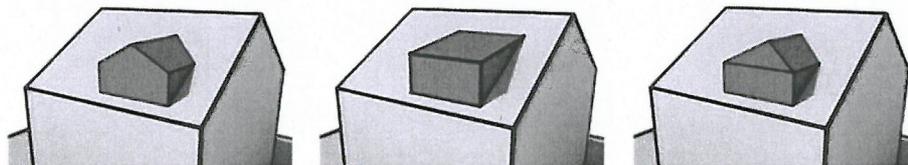
1.4.2 Dachrinnen und Fallrohre sind ausschließlich in Zinkblech zulässig. Kunststoffe sowie Kupfer als Werkstoff für Dachrinnen und Fallrohre sind unzulässig.

Ausnahmsweise kann im denkmalgeschützten Bereich und bei Einzeldenkmälern Kupfer als ein bauzeitlich verwendetes und zu wählendes Material zugelassen werden, wenn dies aus der Sicht des Denkmalschutzes erforderlich ist.

1.4.3 Fernseh- und Rundfunkantennen sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Es ist jeweils nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne je Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen zählt jeder Gebäudeteil (z. B. eine Doppelhaushälfte) als Gebäude i. S. dieser Festsetzung. Parabolantennen mit Werbebeschriftung und im Frontfassadenbereich eines Gebäudes sind unzulässig. Bei der Anbringung von Parabolantennen auf dem Dach sollte die Antenne die notwendige Größe nicht überschreiten, die Farbgebung ist an die Dachfarbe anzupassen. Parabolantennen haben einen Mindestabstand zur Straßenfront oder den einsehbaren Seitenansichten in den Maß einzuhalten wie sie selbst hoch sind.

## 1.5 Dachaufbauten und -einschnitte:

1.5.1 Dachaufbauten sind ausschließlich als Sattel, Schlepp- oder Walmgauben zulässig.



Satteldach

Schleppdach

Walmdach

Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

1.5.2 Es ist ausschließlich eine einheitliche Gaubenform je Gebäude zulässig. Ausnahmsweise ist eine von der Dachform der Dachgaube abweichende Dachform des Zwerchhauses oder -giebels zulässig.

1.5.3 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der traufseitigen Fassadenlänge dieser Dachseite betragen.

1.5.4 Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 m oberhalb der Traufe dieser Dachseite liegen. Die Außenwand der Gaube muss um mindestens 0,50 m zur Gebäudefassade zurückspringen.

1.5.5 Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten und -einschnitte zum Ortgang (= Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei benachbarten Dachaufbauten und / oder -einschnitten muss mindestens 15% der Trauflänge dieser Dachseite, jedoch mindestens jeweils 1,00 m betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen zählt jeder Gebäudeteil (z. B. eine Doppelhaushälfte) als Gebäude im Sinne dieser Festsetzung; die Maße sind für jedes Gebäude einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes bei Gebäudeseiten ohne Ortgang gilt jeweils die verlängerte Außenwand entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze als maßgebend.

1.5.6 Ausnahmsweise zulässig sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Größe (B x H) von maximal 0,60 x 1,20 m, wenn sie von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbar sind oder dies technisch-funktional begründet und eine Belichtung des Dachgeschosses nicht anderweitig, z. B. durch eine Gaube, möglich ist.

1.5.7 Solartechnische Anlagen, wie z. B. thermische Solar- / Photovoltaikanlagen, sind nur als parallel zur Dachfläche verlegte Bauteile zulässig, Aufständereien sind ausnahmsweise nur auf den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Dachflächen zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.

Solartechnische Anlagen sind auf Einzelkulturdenkmälern sowie innerhalb von Gesamtanlagen aus denkmalfachlicher Sicht nur zulässig, wenn sie städtebaulich nicht oder nur unerheblich wirksam werden sowie nicht oder nur unerheblich das historische Erscheinungsbild beeinträchtigen.

Die Anlagen sind grundsätzlich so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen z. B. infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird daher empfohlen, nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden und einzusetzen.

## 1.6 **Zwerchhäuser:**

1.6.1 Je Gebäude ist auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf höchstens die Hälfte der traufseitigen Fassadenlänge dieser Dachseite betragen.

1.6.2 Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes liegen.

1.6.3 Der seitliche Mindestabstand des Zwerchhauses oder -giebels zum Ortgang (= Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 25% der Trauflänge dieser Dachseite, jedoch mindestens jeweils 2,50 m betragen.

Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes bei Gebäudeseiten ohne Ortgang gilt die verlängerte Außenwand entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze als maßgebend.

- 1.6.4 Als Dachform für Zwerchhäuser oder -giebel sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise ist eine von der Dachform des Zwerchhauses oder -giebels abweichende Dachgaubenform zulässig.

## 2 Fassaden

### Grundsatz:

Vorherrschend im Ortsbild sind verputzte Fassaden zur Fassadengestaltung sowie vereinzelt Klinker bzw. keramische Fliesen im Sockelbereich. Die Putzfassaden prägen im Zusammenspiel das charakteristische Gesamtbild des alten Ortskerns. Vorhandene Fassaden der denkmalgeschützten sowie auch der als ortsbildpädagogend festgestellten Gebäude sind bei Erneuerungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Maßveränderungen an diesen Fassaden sind zu vermeiden. Vorhandene gebäudegestaltbestimmende Bauteile und Fassadenelemente, wie z. B. Hauseingänge, Tore, Rahmungen, Klappläden, Gesimse und Gewände, Erker, Sockel, Wappen usw. sind sichtbar zu lassen, im Originalzustand zu erhalten und zu sanieren. Gebäudeuntypische und gestaltungstörende Elemente sind zu entfernen. Bei Neu- und Umbauvorhaben muss sich unter Berücksichtigung der städtebaulich zu beachtenden Merkmale die Gestaltung der Fassade in das Straßenbild einfügen, d. h. der Charakter der umliegenden ortstypischen Bebauungsstruktur muss sowohl im Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen) unter Berücksichtigung zeitgemäßer Geschosshöhen, als auch in der Gliederung, im Material und in der Farbigkeit der Fassade Berücksichtigung finden. Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne der Fassade einschließlich der zugehörigen Elemente (u.a. Fenster, Brüstungselemente etc.) dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

### 2.1 Fassadengestaltung:

- 2.1.1 Es sind ausschließlich glatte mineralische Putze zulässig, diese sind richtungsfrei und ohne Muster in einer Körnung von max. 3 mm aufzutragen. Stark gemusterte Putzarten, wie z. B. Rauh-, Zierputze sind unzulässig.
- 2.1.2 Vorhandene Sichtfachwerke und Steinfassaden sind freizuhalten und handwerksgerecht zu sanieren.
- 2.1.3 Ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden auch Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, verschalt oder beplankt zulässig.
- 2.1.4 Unzulässige Materialien für die Gebäudeaußenansicht sind (gilt für die Fassade und den Sockel):
- Kunstschiefer
  - Kunststoffe jeder Art
  - Metalle / Bleche
  - Kunststeinverkleidungen
  - Wasch oder Sichtbeton
  - Faserzementwerkstoffe
  - Scheinfachwerk aus Holz, Verbundwerkstoff oder Kunststoff
  - Natursteinplatten (poliert, gesägt / naturrauh, gestockt, geflammt etc.)
  - Acryl- und Polycarbonatplatten in allen Farben
  - glasierte Tonziegel

Sind im rechtmäßig genehmigten baulichen Bestand keramische Fliesen im Fassaden- und / oder Sockelbereich vorhanden und sind diese als ortsbildprägend zu erkennen, können diese ausnahmsweise dem Bauantrag für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau zugrunde gelegt werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Dies gilt nicht für Neubauten.

## **2.2 Sockelgestaltung:**

2.2.1 Es sind ausschließlich glatte mineralische Putze zulässig, diese sind richtungsfrei und ohne Muster in einer Körnung von max. 3 mm aufzutragen. Darüber hinaus sind auch Natursteinsockel, wie z. B. heimischer Sandstein oder Granit sowie Backstein, als Bruchsteinmauerwerk oder gemauert im Mörtelverbund, ebenfalls zulässig. Es sind nur gestockte, gespitzte, scharrierte, gebeilte oder sandgestrahlte Oberflächen zulässig.

2.2.2 Ausnahmsweise sind kleinformartige Fliesen- und Keramikwerkstoffe nach Maßgabe obiger Nr. 2.1.4 zulässig.

## **2.3 Gliederungselemente in der Fassade:**

2.3.1 Vorhandene ortsbildprägende Gliederungselemente an Fassaden (z. B. Gesimse, Fenstergewände etc.) sind zu erhalten.

2.3.2 Bei Neubauten, Sanierung oder der Neugestaltung von vorhandenen Fassaden ohne Gliederungselemente ist zu prüfen, ob zusätzliche Gliederungselemente wie z. B. Putzfaschen zu einer Verbesserung der Gestalt führen.

## **2.4 Gebäudedämmung:**

2.4.1 Außendämmungen bei Gebäuden sind nur dann zulässig, wenn die Fassade in ihrem prägenden Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Es sind ausschließlich nicht brennbare Dämmmaterialien zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von Schaumkunststoffen (z. B. Polystyrol, Polyurethan). Für Gebäudedämmungen, die in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen bzw. die die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche überschreiten, ist ein gesonderter Antrag bei der Gemeinde Münster zu stellen - nach erfolgter Prüfung und Erlaubnis wird hierzu ein Gestattungsvertrag abgeschlossen.

2.4.2 Bei Sanierungsmaßnahmen sind überdämmte historische Materialien (z.B. Natursteingewände und -fensterbänke) durch geeignete Maßnahmen zu ersetzen (z.B. verputzte Dämmprofile, Putzfaschen etc.).

## **2.5 Lichtelemente:**

Licht- und Beleuchtungselemente an der Fassade, die nicht im Zusammenhang mit der Genehmigung von Werbeanlagen zu beurteilen sind, sind nur ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Lichterketten, buntes und bewegtes Licht, selbstleuchtende oder angestrahlte Werbung mit Ausnahme der jährlichen Advents- und Weihnachtsbeleuchtung in unmittelbarer Verbindung mit weihnachtlicher Dekoration.

## 2.6 **Haustechnische Anlagen:**

Technische Außengeräte, wie z. B. der Klima- und Lüftungstechnik, sind nur an von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen zulässig.

## 2.7 **Vordächer:**

Vordächer sind mit einer maximalen Ausladung von 1,50 m und ausschließlich in einer transparenten Bedeckung zulässig.

## 3 **Farben**

Grundsatz:

Die Farbgebung der Fassaden sollte, auch mit modernen Akzenten versehen, sich in die Umgebung einfügen und als Spiegel eines zukunftsorientierten Stadtbildes im Einklang mit der Historie dienen. Fassadengestaltung:

3.1.1 Farbtöne für Putzfassaden sind ausschließlich aus dem Erdfarbenspektrum zu wählen in den Grundfarbtönen Braun, Ocker, Weiß sowie Grau. Diese Farbtöne können in verschiedenen Mischungen, Schattierungen und Abtönungen aus diesen Grundfarbtönen hergestellt werden. Die Farbgebung muss sich in die Farbintensität der Umgebung einfügen.

3.1.2 Die Verwendung glänzender, greller, spiegelnder oder fluoreszierender Farbtöne ist unzulässig.

## 4 **Fenster, Türen**

Grundsatz:

Die Fenster sind als wesentliche Elemente der Ortsbild- und Gebäudegestaltung entsprechend der Gebäudetypologie zu erhalten, zu sanieren und ggf. wiederherzustellen. Die Wandöffnungen für Fenster müssen in einer Fassade überwiegend gleich groß sein. Die Maßstäblichkeit bestehender Fassadengliederung ist zu erhalten.

Bei neuen Fassaden (Neubau, Fassadenumbau) sind Fenster und Fenstertüren in der Größe und Gliederung an überlieferten Maßverhältnissen zu orientieren und anzupassen. Das Verhältnis der Fensterflächen zu geschlossener Fassaden-/ Wandfläche muss dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

4.1 An Kulturdenkmälern und innerhalb von Gesamtanlagen sind ausschließlich Holzfenster, -türen und -klappläden zulässig.

4.2 In den übrigen Bereichen sind ausschließlich Fenster (Fassade wie auch Gauben) mit deutlich aufrechtstehenden Fensterformaten (stehende Fenster) zulässig. Die Fenster sind, mit Ausnahme bei Fachwerken, in der Laibung zurückzusetzen.

4.3 Unzulässig ist das Zusammenfassen von vorhandenen Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern.

- 4.4 Ausnahmsweise zulässig sind andere Formate, wenn sie gestalterisch und / oder funktional begründet sind und stehende Formate aus baulichen Gründen nicht verwendet werden können.
- 4.5 Senkrechte, durchgehende Sprossen sowie waagrechte Sprossen sind ausschließlich glasteilend zulässig, alternativ auch als Wiener Sprosse. T-Teilungen sind glasteilend auszuführen. Die Gliederung der Fenster ist entsprechend dem Gebäudetypus vorzunehmen. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster (französische Fenster) müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein. Aufgeklebte und zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind generell unzulässig (auch bei Schaufenstern).
- 4.6 Rollläden:  
Auf die Fassade aufgesetzte Rollladenkästen einschließlich des gesamten Zubehörs, wie Führungsschienen etc., sind unzulässig.
- 4.7 Schaufenster:  
Grundsatz:  
Die Größe und Gliederung von Schaufenstern muss in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.
- 4.7.1 Zulässig sind Schaufenster in einer Breite von maximal 2,50 m in stehenden und quadratischen Formaten.
- 4.7.2 Ausnahmsweise zulässig sind Schaufenster in einer Breite über 2,50 m, wenn die Geometrie des Fensters dem Gebäudetypus nicht widerspricht.
- 4.7.3 Die Schaufenster müssen deutlich gegliedert sein. Es ist eine schlanke Profilierung zu wählen. Unzulässig sind Schaufensterbeklebungen zu Werbezwecken.
- 4.8 Brüstungen:  
4.8.1 Für Brüstungen und Sichtschutzeinrichtungen von Terrassen, Balkonen oder Loggien sind ausschließlich filigrane Materialkonstruktionen zulässig. Füllfelder sind ausschließlich mit nach innen gesetzten transparenten Materialien, wie z. B. Glas zulässig.
- 4.8.2 Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig, wenn sie sich in Form und Farbe an die Charakteristik des Gebäudes harmonisch anpassen.
- 4.9 Türen und Tore:  
Grundsatz:  
Erneuerungen von Türen und Toren sind, soweit im originalen Bestand vorhanden, zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.

- 4.9.1 Zulässige Materialien für Haustüren, Hof- bzw. Einfriedungs- und Garagentore sind ausschließlich Echtholz- oder Metallkonstruktionen. Unzulässige Materialien sind insbesondere Kunststoff (Ausnahme Haustüren gemäß Nr. 4.8.2) oder Holzimitationen.
- 4.9.2 Ausnahmsweise sind Haustüren auch in Kunststoff zulässig, Glaseinlagen oder sonstige Ornamentik sind in untergeordneter Flächengröße zum übrigen Türblatt ausnahmsweise zulässig. Die Farbgebung von Kunststoff-Haustüren ist ausschließlich in dunkelbraun, weiß, grau oder schwarz (inkl. anthrazit) zulässig.
- 4.9.3 Bei grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Garagen oder in Gebäude integrierte Tore mit geringem Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf die Festsetzung in Teil A, Nr. 4 zur Zulässigkeit von Schwenk- und Kipptoren verwiesen.
- 4.9.4 Die Zulässigkeiten von Einfriedungen werden gesondert geregelt (siehe nachfolgend).

#### **§ 4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter und über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 1.1 Ortsbildprägende Hoforanlagen und Einfriedungen sind als städtebaulich prägende Elemente zu erhalten.
- 1.2 Einfriedungen sind ausschließlich als verputzte Mauern, in sichtbarem Mauerwerk in Anlehnung an historische Vorbilder oder als traditionell gestaltete Metallzäune mit senkrecht stehenden Stäben zulässig; Gabionen (mit Natursteinen gefüllte Drahtkörbe) sind - mit Ausnahme im denkmalgeschützten Bereich - ebenfalls zulässig. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Endhöhe von 2,00 m, gemessen über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise sind Holzstabzäune bis zu einer Endhöhe von 1,50 m, gemessen über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig, die Breite der Holzstäbe darf maximal 8 cm betragen, der Abstand der Zaunstäbe zueinander muss mindestens dem Maß entsprechen wie sie selbst breit sind.
- 1.4 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Pflanzenliste (in Hinweis Teil C, Nr. 7) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 1.5 Holzflechtzäune oder gegeneinander in Ebenen versetzte Holzlattenzäune sowie sonstige geschlossene und / oder blickdichte Ansichtsflächen sind nicht zulässig. Kunststoffe, Maschendrahtzäune, Bleche oder Holzimitationen als Material für Einfriedungen und Tore sind nicht zulässig. Ausnahmsweise darf auf eine Baulänge von maximal 6,00 m eine blickdichte Einfriedung als Sichtschutz aus Holz zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden. Bestehende Mauern sind von dieser Regelung ausgenommen.

- 1.6 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.
- 1.7 Die Standflächen für Abfallsammelbehältnisse im Nahbereich oder in Bereichen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eingesehen werden können, sind einzuhausen oder mit Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen z. B. aus nachstehender Pflanzenliste (in Hinweis Teil C, Nr. 7) an bis zu drei Seiten blickdicht einzugrünen.

#### **§ 5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stellplätze / Abstellplätze für Fahrzeuge mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (z. B. Rasengitter, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können ausnahmsweise vollversiegelte Oberflächen zugelassen werden, wenn das darauf anfallende Niederschlagswasser schadlos in angrenzende Gartenflächen oder Versickerungsanlagen abgeführt werden kann; bei Anschluss vollversiegelter Oberflächen an die örtliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation sind die Maßgaben der Abwassersatzung der Gemeinde bindend und verbindlich einzuhalten.

#### **§ 6 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 1.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Rasengitter, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) bzw. alternativ in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen zu entwässern; bei Anschluss vollversiegelter Oberflächen an die örtliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation sind die Maßgaben der Abwassersatzung der Gemeinde bindend und verbindlich einzuhalten.
- 1.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

#### **§ 7 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

Grundsatz:

Werbeanlagen sind so anzubringen, einzubauen und in ihrem Äußeren zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Gebäudefassade und in das Straßenbild einfügen. Werbeanlagen müssen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff, Anbringungsart und -ort an das städtebauliche Umfeld angepasst und gestaltet sein. Sie müssen mit der Architektur des

Gebäudes, insbesondere mit den Teilen, an denen sie angebracht werden, übereinstimmen und sich nach den Proportionen der jeweiligen Fassaden richten. Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, die umgebende Bebauung und das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen sowie deren städtebaulichen Charakter nicht stören. Dies schließt auch Werbeanlagen im Gebäudeinneren in Schaufenstern mit ein.

1.1 Von den Regelungen dieser Festsetzung sind ausgenommen:

- in der Außenwandflucht liegende oder selbstständig angebrachte Haus- und Hinweisschilder, die nicht größer als 0,15 m<sup>2</sup> sind und sich in der Farbe und Form in die Gestaltung einfügen,
- Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (z. B. Aus-/ Schlussverkäufe, Saisongeschäfte, Theater-, Sport-, Musik-, bzw. Vereins-, Kirchenveranstaltungen etc.) für die Dauer von maximal 14 Tagen an der Stätte der Leistung.

1.2 Kulturdenkmäler sind nach § 1 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Bei allen Vorhaben an Denkmalobjekten - auch Teilen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage - ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt die Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg. Eine Beratung erfolgt durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises, in Einzelfällen ist eine zusätzliche Absprache mit der Fachbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, erforderlich. Es gelten die Vorgaben des hessischen Denkmalschutzgesetzes.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Außenfassade, auch historische Zeichen und Inschriften, nicht verdecken. Farbe, Schrift und Zeichen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.

Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen, die verunstaltende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind ausschließlich parallel oder rechtwinklig zur Gebäudeaußenfassade angebracht zulässig und grundsätzlich nur bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses.

1.4.1 An jeder Gebäudefassade bis zu einer Länge von 10,00 m sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Zusätzlich können für Lebensmittelgeschäfte (Metzger, Bäcker, Obst) und Gaststätten Tafeln für Tagesangebote flach an die Fassade oder als Anleger neben dem Eingang angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 0,3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.4.2 Für Verkaufs oder Gewerbeflächen in den Obergeschossen sind Werbeanlagen ausnahmsweise auch oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlagen sind hier als Flachwerbung i. S. der nachfolgenden Nr. 1.4.3, jedoch nur in einer Bauhöhe von max. 25 cm und einer Baulänge von max. 1,50 m zulässig. Wahlweise kann auch ein Ausleger i. S. der nachfolgenden Nr. 1.4.4, jedoch nur bis zu einer Baugröße von max. 0,3 m<sup>2</sup> angebracht werden.

1.4.3 Parallel zur Gebäudeaußenfassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung):

Zulässig sind parallel zur Gebäudeaußenfassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) nur dann, wenn sie unmittelbar und flach an dieser befestigt werden; die Höhe der Werbeanlage darf 50 cm nicht überschreiten, deren Breite darf nicht länger sein als die Hälfte der Fassadenseite, auf der die Werbeanlage angebracht wird, maximal jedoch 4,00 m. Der seitliche Abstand der Werbeanlage zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen innerhalb der Gebäudefassade, darf 50 cm nicht unterschreiten. Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.

1.4.4 Rechtwinklig zur Gebäudeaußenfassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger, etc.):

Zulässig sind im rechten Winkel zur Gebäudeaußenfassade angebrachte Werbeanlagen nur dann, wenn sie einschließlich der Befestigung nicht mehr als 1,50 m über die Gebäudeaußenfassade auskragen und mindestens 0,70 m von der äußeren Fahrbahnkante des öffentlichen Straßenraums entfernt sind. Die Unterkante der Werbeanlage muss mindestens 2,50 m über der Gehwegoberkante liegen.

1.4.5 Ausnahmsweise ist, bei Wahrung des kleinteiligen Charakters und der umliegenden, vorhandenen Bebauung die Anbringung von Fahnen als Werbeträger oder Werbebannern an der Fassade zulässig. Die Fahnen bzw. Werbebanner dürfen eine Größe von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind für parallel und rechtwinklig an der Gebäudeaußenfassade angebrachte, handwerklich und künstlerisch gestaltete Werbeanlagen (z. B. für auf Putz aufgemalte Schriftzüge oder Schriftzüge mit Einzelbuchstaben) abweichende Größen und Anbringungsorte.

1.4.6 Beleuchtete Werbeanlagen:

Zulässig sind indirekt beleuchtete Werbeanlagen, bei denen die Lichtquelle selbst nicht sichtbar in Erscheinung tritt oder eine indirekte Hinterleuchtung der Werbeanlage; die Beleuchtung muss blendfrei sein.

1.5 Unzulässige Werbeanlagen sind:

- Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben;
- bewegliche Werbeanlagen;
- Plakatwände;
- farbliche Rahmungen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Fenster- bzw. Schaufensterflächen mit Beklebungen, Plakatierungen, Anstrich oder dergl. sowie im

Schaufenster aufgeklebte Werbeanlagen; Werbeanlagen im Schaufenster müssen den Anforderungen dieser Satzung genügen;

- Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses (vorbehaltlich der Ausnahme nach obiger Nr. 1.4.2);
- störende Häufung von Werbeanlagen (Anbringen mehrerer Werbeanlagen auf engstem Raum bzw. Mehrfachwerbung für den gleichen Sichtbereich);
- selbstleuchtende und durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklichtschaltung oder Anlagen vergleichbarer Bauart und Wirkung, wie z. B. Gegenlicht-, Wende-, Leitlicht-, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt, Werbeanlagen mit bewegtem Licht (Aufzählung nicht abschließend); dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Gebäude / Schaufenster angebracht sind; eine Blendwirkung ist auszuschließen;
- Skybeamer.

## § 8 Ausnahmeregelung

Der Gemeindevorstand kann in begründeten Fällen über Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entscheiden. Von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung kann im Einzelfall befreit werden, wenn zwingende städtebauliche oder gestalterische Gründe dies erfordern, die Abweichung dahingehend vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und - jeweils einzeln - die

- Durchführung eines Vorhabens zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde,
- Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**- Ende der Gestaltungssatzung -**

## C Hinweise

### 1 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Teilen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlagen ist rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

## **2 Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## **3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII“ des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

## **4 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt gemäß Gefahrenkarte des Hochwasserrisiko-managementplans Gersprenz innerhalb der HQ100-Überschwemmungsfläche (siehe Hochwassergefahrenkarten HQ100). Diese Überschwemmungsflächen sind Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt werden und sind somit Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Nach § 77 WHG sind die Überschwemmungsgebiete als Rückhalteflächen zu erhalten.

Um die geplante Nachverdichtung im Plangebiet zu realisieren, muss der entstehende Retentionsraumverlust (umfanggleich, zeitgleich und funktionsgleich zu dem tatsächlichen Verlust) ersetzt werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Bauantrag zu erbringen. Die Beurteilung der Einhaltung der Bestimmungen des § 77 WHG obliegt der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss.

Das Plangebiet liegt zudem (teilweise) im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (überschwemmungsgefährdetes Gebiet), welche bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Die Bestimmungen gemäß § 78b WHG sind für diese Risikogebiete zu beachten.

## **5 Verwenden von Niederschlagswasser**

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach Maßgabe des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist wird empfohlen, vorab die hydrogeologische Situation, z. B. durch ein hydrogeologisches Gutachten, zu erkunden und zu prüfen, ob die Untgrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand eine Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens ( $K_f$ ) zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  und  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchsten gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).

Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.

Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Die Materialwahl der Dachflächen sowie der Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre ist - mit Ausnahme im denkmalgeschützten Bereich - unzulässig.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

## **6 Grundwasser und Geothermie**

Aufgrund schwankender Grundwasserstände oder auftretendem Schichtenwasser kann eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und / oder eine Gefahr von Setzungsschäden in Trockenperioden grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere bei unterkellerten Gebäuden sollte die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn, also bereits in der frühen Planungsphase des Vorhabens, eine objektbezogene Untersuchung des Baugrundes insbesondere auf die anstehenden hydrogeologischen Verhältnisse zu veranlassen. Zusätzliche bauliche Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen.

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaeserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

## **7 Schutz von Versorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

## 8 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils geforderte Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

## 9 Kampfmittel

Der Gemeinde Münster liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 10 Pflanzenlisten

### 10.1 Pflanzliste I: Bäumen und Sträuchern

Bäume:		Sträucher:	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

- **Pflanzabstände:**  
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- **Pflanzqualitäten:**  
Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,  
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## 10.2 Pflanzenliste II: Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsgröße
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Vitis vinifera ssp. silvestr.</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	3-10 m

Efeu ist - insbesondere zugunsten des Erhalts historischer Bausubstanz - für Fassadenbegrünungen unzulässig.

## 11 Artenschutz

11.1 Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

### 11.2 Nisthilfen und Fledermausquartiere:

Es wird empfohlen, an Fassaden und im Bereich der Grünflächen Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartiersteine für Fledermäuse zu installieren, um die Habitategnung für heimische Tierarten zu erhöhen. Das Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen dient der Kompensation von Abgängen von Höhlenbäumen und soll die Habitatqualität (Quartierverbund) langfristig sicherstellen. Eine Installation von Nist- und Fledermauskästen sollte während des Winterhalbjahres bis spätestens Mitte Februar erfolgen, um in der folgenden Brut- und Reproduktionsphase die Funktionsfähigkeit sicherzustellen.

## 12 Bahnverkehr

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind mit der DB Netz AG abzustimmen, auch wenn Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn

es auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit des Eisenbahnverkehrs nicht gefährdet wird.

Bei Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu bestehenden Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

## **D Kennzeichnung (9 Abs. 5 BauGB)**

**Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich):**

Im Geltungsbereich können Grundwasserflurabstände von 0-2 m auftreten. Der Plangeltungsbereich ist somit als vernässungsgefährdete Fläche einzustufen. Dabei handelt es sich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung nach Erfordernis besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist auch mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen muss mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Durch die Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens und der Tiefe der notwendigen Fundamentierung bzw. von Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Für den maßgeblichen Bemessungsgrundwasserstand kann auf die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes zurückgegriffen werden. Ferner wird empfohlen, zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse, den Bemessungsgrundwasserstand objektbezogen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens zu ermitteln.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.