

GEMEINDE MÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN

„AM HOLDERSTOCK“

BEGRÜNDUNG

BÜRO OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

SCHAEZLERSTR. 38
86152 AUGSBURG

FASSUNG VOM 05.06.2000

GEMEINDE MÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN „AM HOLDERSTOCK“

BEGRÜNDUNG

1 LAGE DES BAUGEBIETES

Die Gemeinde Münster liegt im Süd - Osten des Landkreises Donau – Ries und gehört der Verwaltungsgemeinschaft Rain an.

Das Baugebiet „Am Holderstock“ befindet sich am nördlichen Ortsrand westlich der Rainer Straße (Kr Don 35).

Auf der östlichen Straßenseite gegenüber wird derzeit das neue Gewerbegebiet der Gemeinde bebaut. Dadurch verschiebt sich auf dieser Seite der Ortseingang nach Norden, was mit dem Baugebiet „Am Holderstock“ wieder etwas ausgeglichen werden soll.

Im Süden grenzt der Friedhof, im Westen eine Anzahl landwirtschaftlicher Gebäude an, die im typisch schwäbischen Stil des Straßendorfes mit giebelständiger Ausrichtung zur Straße errichtet wurden und eine hohe Baudichte aufweisen. Diese Gebäude dienen heute hauptsächlich dem Wohnen und wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um Veränderungen an Struktur und Dichte, die durch die geänderte Nutzung auftreten könnten, steuern zu können.

Im Plangebiet befindet sich jedoch auch ein Vollerwerbslandwirt. Um dessen unbehinderte Bewirtschaftung gewährleisten zu können, wird eine hofnahe Fläche im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Zur Rainer Straße hin werden zwei Grundstücke gewerblich (Metzgerei, Reifenhandel) genutzt. Diese sollen zum einen ein Gegengewicht zum Gewerbegebiet darstellen, zum anderen die dahinterliegende Bebauung – Dorfgebiet - vor dem Verkehrslärm schützen.

Aufgrund dieser Ansammlung von verschiedenen Nutzungsformen, insbesondere zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes, wird das Baugebiet als Dorfgebiet ausgewiesen.

Angesichts der Lärmemissionen seitens der Kreisstraße, werden die Firstrichtungen der Gebäude die der Straße am nächsten stehen festgeschrieben, um einen möglichst breiten „Rücken“ zu bilden. Außerdem sind bei diesen Gebäuden Schallschutzfenster notwendig.

Das Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan finden sich direkt für das Planungsgebiet keine Eintragungen.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Baugebiet „Am Holderstock“ ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Münster als Dorfgebiet ausgewiesen.

Im Landschaftsplanvorentwurf ist die Fläche als potentielle Arrondierungsfläche für die Wei-

terentwicklung des Dorfes eingetragen, was bedeutet, daß aus landschaftsplanerischer Sicht keine Vorbehalte gegen eine Bebauung bestehen.

3 ANLASS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan des Dorfgebietes „Am Holderstock“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung für die Gemeinde Münster am nördlichen Ortsrand dar. Das Dorfgebiet am Holderstock dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, der nicht störenden Gewerbebetriebe sowie solcher Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen, sowie dem Wohnen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht genommen worden.

4 PLANUNG

4.1 ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird von Osten über die Rainer Straße (Kr Don 35) mit einer Stichstraße erschlossen, die in einem Wendekreis endet. Dieser hat einen befestigten Durchmesser von 12 m, was ein Wenden mit PKW und Kleinlastern (z. B. Krankenwagen) problemlos möglich macht. Um dreiachsigen Müll- und Räumfahrzeugen, Lastkraftwagen und großen Rettungsfahrzeugen (z. B. Feuerwehr) ein Wenden mit Zurückstoßen zu ermöglichen, wurde am westlichen Ende des Wendekreises zu den Garagenzufahrten hin ein unbefestigter öffentlicher Randstreifen mit 2.50 m Breite über die ganze Länge von 12 m vorgesehen.

Die quadratische Form des Wendekreises am Straßenende wurde zum Thema der Erschließung gemacht.

Um eine großzügige Zufahrt zu den beiden handwerklich oder handwerksähnlich genutzten Grundstücken zu schaffen, wird im Bereich der 90°- Kurve eine weitere Plattform mit 12 * 12 m geschaffen, die die Zufahrt für Anlieferer erleichtert und gleichzeitig den Wechsel zwischen der Erschließungsstraße und dem verkehrsberuhigten Dorfbereich markiert. Dies erfordert zwar ein Ausschwenken größerer Fahrzeuge, die die Kurve umrunden wollen, trägt aber zur Verkehrsberuhigung bei.

Um den Friedhofszugang aufzuwerten wird die Erschließungsstraße von der Friedhofsmauer weg verlegt. Es wird ein Grünstreifen mit 1 m Breite angelegt, daran anschließend 12 öffentliche Parkplätze, die versickerungsfähig ausgebildet und von 4 Bäumen überstanden werden. Mit der Breite der Erschließungsstraße von 6.50 m in diesem Bereich (notwendige Tiefe zum Ein- und Ausparken) ergibt sich somit ein Platz mit 12.50 * 12.50 m, der dem Friedhof als Vorplatz dient. Dieser Platz ist gleichzeitig ein Fahrbahnversatz, um den vorhandenen Asphaltweg, der zu Kindergarten und Gemeindeverwaltung führt, anbinden zu können. Die Geschwindigkeit wird durch diesen Versatz automatisch verringert.

Das erste Teilstück der Erschließungsstraße bis zum Friedhofsvorplatz wird mit einer Fahrbahnbreite von 5.50 m ausgebildet mit je einem Randstreifen von 0.50 m links und rechts, der der Oberflächenentwässerung der Straße dienen und unversiegelt, z. B. aus Betonsteinen mit einem Fugenanteil von mind. 30%, ausgebildet werden soll.

Das zweite Teilstück bis zur zweiten Plattform wird im Straßenquerschnitt auf 5.25 m inklusive zwei Randstreifen von je 0.50 m reduziert.

Um den Wechsel zwischen Erschließungsstraße und verkehrsberuhigtem Bereich deutlich zu machen, wird zum einen die Straßenbreite auf 4.0 m verringert, zum anderen wird die Straße in der Mitte entwässert, was einen versickerungsfähigen Mittelstreifen von 0.50 m

Breite zur Folge hat. Zur Entschärfung des Parkdruckes von Seiten der Anwohner wird in diesem Teilbereich ein südlich der Fahrspur angelegter, 2 m breiter Längsparkstreifen angeboten, der unversiegelt ausgeführt und von Baumpflanzungen unterbrochen wird.

Um die Gliederung thematisch weiterzuführen, erhalten die drei Plätze eine Einfassung von 0.50 m Breite, die der Ausbildung der Randstreifen entspricht.

Die gesamten Straßenbreiten werden ebenengleich ohne gesonderten Gehweg ausgebildet. Radfahrer, Fußgänger und besonders Kinder sind hier gleichberechtigt mit dem KFZ Verkehr. Die Verkehrsfläche wird auf das für den Verkehr notwendigste minimiert, so besteht die Chance, die Straße als Kommunikationsraum wiederzubeleben. Damit wird auch ein dörflicher Charakter der Erschließung gesichert.

4.2 WASSERVER- UND ENTSORGUNG

Das nur geringfügig verschmutzte Oberflächenwasser der Straße soll möglichst versickert werden, ebenso wird die Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit Hilfe von Überlaufzisternen, die dauerhaft dicht herzustellen sind, betrieben und das so gesammelte Wasser als Grauwasser oder zur Gartennutzung verwendet .

Grundwasser

Um die Kanalisation nicht unnötig zu beanspruchen und die natürliche Versickerung möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist bei der Errichtung einer Hausdrainage darauf zu achten, daß an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

Überlaufzisternen sind dauerhaft dicht herzustellen.

Niederschlagswasser

Die Versickerung bzw. Sammlung von Dach- und Oberflächenwassern ist ein weiterer Beitrag zur Entlastung der Umwelt und soll ein Stück weit den Eingriff in den Naturhaushalt, den ein neues Baugebiet immer darstellt, ausgleichen. Damit soll das schnelle Anschwellen von Flüssen und Bächen bei starken Regenfällen zeitlich entzerrt werden, ohne die Kanalisationen mit sauberem Wasser unnötig zu beanspruchen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (auch in Bereichen, die im Trennsystem entwässert werden).

Besonders auf landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen besteht erhöhte Gefahr einer solchen Verschmutzung. Dies muß bei der Planung von Entwässerungssystemen besonders beachtet werden.

4.3 STROMVERSORGUNG

Der Sicherheitsschutzbereich der 20-kV-Kabelleitung U 1 C beträgt je 1.00 m beidseits der Leitungsachse und bei der 1-kV-Freileitung bei voller Schwingung je 2.50 m beidseits der Leitungsachse. Innerhalb dieser Leitungsschutzbereiche dürfen Bauwerke, tiefwurzelnde Pflanzen und Veränderungen des Geländeneiveaus gemäß DIN/VDE- Bestimmungen nur unter Auflagen errichtet werden. Bei Arbeiten und Baumaßnahmen in der Nähe dieser Stromversorgungsanlagen soll der Energieträger LEW wegen der bestehenden Lebensgefahr informiert werden. Arbeiten im Schutzbereich der Anlagen dürfen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr nur unter Beachtung der Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), durchgeführt werden.

Die Stromversorgung des Baugebietes ist durch die bestehende Transformatorstation Nr. 306 P "Raiffeisenstraße" gesichert.

Für die elektrische Versorgung der Neubauten sind Erdkabelanschlüsse vorgesehen. Aus betrieblichen Gründen könnte der Einbau von Kabelverteilerschränke (L/B/H: ca.1.00 m/0.35 m/1.20 m) innerhalb des Baugebietes notwendig sein. Die Anzahl und genauen Standorte werden in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten, sollen die Verteilerschränke so an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, daß die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt. Sollte dies nicht möglich sein, muß öffentlicher Grund beansprucht werden.

4.4 BEBAUUNG

Dem Wunsch der Gemeinde und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im noch unbebauten Baugebiet freistehende Häuser (Einzel- und Doppelhäuser) und nicht störende Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe festgesetzt. Um diesem Wunsch zu entsprechen und möglichen Spekulationen entgegenzuwirken, wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude beschränkt. Werden an den geeigneten Standorten keine Doppelhäuser erstellt, sollten zumindest die Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

Die Gebäudestellung wird aufgrund des Immissionsschutzes an der Rainer Straße und zur Bildung eines attraktiven Ortsrandes im Norden festgesetzt. Ansonsten wird sie freigestellt, wobei ein Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Häusern erwünscht wird, da dies zur Belebung des Straßenraumes und damit zu seiner Attraktivität beiträgt.

Beide Hausstellungen machen eine Nutzung natürlicher Energien möglich, so daß eine Benachteiligung nicht gegeben ist.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

4.5 HOMOGENITÄT

Um der Gestaltung der Bauherren einen möglichst großen Spielraum zu lassen, werden im Bebauungsplan außer der roten Dacheindeckung keine Materialien zur Konstruktion und zur Gestaltung vorgeschrieben. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind jedoch zu vermeiden

Um die Freiheiten möglichst offen zu gestalten, wird eine maximale Wandhöhe und eine maximale Gesamthöhe festgelegt, die von der natürlichen Geländeoberkante bzw. bei MD B von der Kreisstr. DON 35 aus festgesetzt wird.

Durch die Einschränkung der Dachneigung von 35– 45 Grad ergibt sich eine leichte Variierung der Gebäudehöhen, was zur Belebung der Struktur beiträgt.

Die Beschränkung der Einfriedungen im Straßenraum auf Lattenzäune und Abstand zur Straße, vereinheitlicht das Gesamtbild und läßt den Straßenraum großzügig erscheinen. Dasselbe gilt für die Gartenseiten, die durch nicht geschlossene Heckenpflanzungen offen gestaltet werden sollen. Der Straßenraum wird zusätzlich durch einen südlich des verkehrsberuhigten Wohnbereichs gelegenen, 2,00 m breiten Randstreifen bereichert, der neben Grünflächen mit 5 heimischen Laubbäumen und den Überfahrten für die Garagenzufahrten 6 Längsparker- Stellplätze aufnimmt. Damit wird der Parkdruck von der minimierten Straßenfläche genommen. Außerdem nimmt dieser Bereich, der vollständig unversiegelt ausgeführt wird, das Oberflächenwasser der Straße auf, das dort versickert wird.

Wenn diese Festsetzungen eingehalten werden, die lediglich die Randbereiche der individuellen Gestaltung tangieren, wird zum einen gewährleistet, daß der Straßenraum die notwendige Einheit und Unverwechselbarkeit erhält und zum anderen sind den Bauherren innerhalb ihrer Grundstücke kaum gestalterischen Grenzen gesetzt.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs.5,7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 BNatSchG und Art. 6 und 6a BayNatSchG, insbesondere, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, zu unterlassen oder vom Verursacher auszugleichen.

Mit der Novellierung des Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bestandteil der Bauleitplanung. Danach müssen zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemindert werden.

Mit der Anwendung der sog. Länderöffnungsklausel ist in Bayern die Nichtanwendung dieser Regeln möglich, wenn:

Der IST- Zustand von Natur und Landschaft im betroffenen Gebiet aufgenommen und bewertet wird und anderweitige Maßnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz durchgeführt werden (sog. Naturfördernde Maßnahmen).

Die Gemeinde Münster macht von der Möglichkeit Gebrauch, den Ausgleich anderweitig durchzuführen, da auf der im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Fläche für eine ausreichende Ausgleichsmaßnahme zu wenig Platz besteht.

5.2 BESTANDSERHEBUNG - Naturhaushalt und Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Münster in direkter Nachbarschaft zum Friedhof, der bislang den Ortseingang markiert. Westlich des Planungsgebietes grenzen eine Reihe landwirtschaftlicher Anwesen an, die bis auf zwei allerdings nicht mehr bewirtschaftet werden. Diese Reihe reicht an der Hangleite der Unteren Ach entlang weiter nach Norden, über die Fläche der neu geplanten Bebauung hinaus. Im Osten, auf der anderen Seite der Kr DON 35 entsteht zur Zeit ein neues Gewerbegebiet, so daß das neu zu bebauende Gebiet fast den Charakter einer innerörtlichen Fläche erhält.

Der derzeitige nördliche Ortsrand von Münster weist keine bedeutsamen Orts- und Landschaftsbild - Qualitäten auf. Die angrenzenden, intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen gehen ohne Pufferräume zum Ortsrand über. Für den Naturhaushalt gibt es derzeit

kaum Ansätze. Die gesamten Landwirtschaftsflächen nördlich des Ortsrandes sind von Gehölzen vollkommen ausgeräumt.

Es werden somit keine artenschutzrelevanten Tatbestände betroffen.

5.3 BEWERTUNG UND ZIELSETZUNG - Naturhaushalt und Landschaft

Allgemeine Störungen des Naturhaushalts:

- Versiegelung von Bodenflächen mit nachfolgender Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung
- Störung der Bodenprofile und der Lagerungsdichte des Bodens
- Veränderung des bisherigen Ortsrandes

Der Friedhof wird in Zukunft keine Ortsrandlage mehr besitzen.

Es werden keine Biotopstrukturen betroffen, da sich weder im Geltungsbereich noch randlich solche befinden. Durch die bisherige ackerbauliche Nutzung sind Beurteilungskriterien des Artenschutzes nicht direkt betroffen.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs:

Die vorgesehene bauliche Erweiterung greift nur unwesentlich in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ein. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung verbessert.

Der nördliche Ortsrand wird von der Gemeinde als Streuobststreifen mit heimischen Obstbäumen und Sträuchern angepflanzt und zusammen mit den angrenzenden Grundstücken verkauft. Die Eigentümer werden verpflichtet, die Anpflanzung zu pflegen und den naturnahen Zustand zu erhalten. Mit dieser Maßnahme wird ein Übergang mit hoher ökologischer Substanz von der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche zum Ort geschaffen. Gleichzeitig wird die Einbindung des Ortes in die Landschaft deutlich verbessert.

Auch zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen „Handwerk“ und „Wohnen & Arbeiten“ wird ein Streuobststreifen aufgebaut. Mit Hilfe dieses Streuobststreifens ist eine kleine Vernetzung vom Ortsrand in das Dorf gewährleistet.

5.4 AUSGLEICHSMASSNAHME

Die Pflege von Wacholderheiden zur Förderung von Magerrasen auf der Flurnummer 2212 „Im Sandgries“, die von der Gemeinde jährlich durchgeführt wird, dient für den Bebauungsplan „Am Holderstock“ als Ausgleichsmaßnahme. Die Fläche umfaßt 2712 m² und liegt im Lechauenbereich, wo in Kombination mit anderen Maßnahmen ein zusammenhängendes System entstehen soll. Die Erstpflege umfaßt eine zielgerichtete Entbuschung.

Für das Baugebiet selbst wird versucht, die derzeitigen Strukturen wie unten aufgeführt zu verbessern, dadurch zumindest ansatzweise eine Vernetzung zu schaffen und die dörfliche Qualität zu steigern.

5.5 ZU PFLANZENDE BÄUME

Wichtig ist darüber hinaus, wie in den Festsetzungen verlangt, die regelmäßige Pflanzung von Bäumen in den Privatgärten, um eine gleichmäßige Dichte und ein großes „grünes Dach“ zu erhalten.

Es wird keine konkrete Pflanzliste angegeben, es wird jedoch eine standortgerechte, einheimische Baumpflanzung vorgeschrieben. Wichtig ist die vorgegebene, übergeordnete Struktur der Pflanzung.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können die Vorgaben der WHO herangezogen werden. Nach den Vorgaben der WHO ist für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen.

Ferner sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1 vom Mai 1987 festgelegt.

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 überschritten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Ortes planerisch nicht zu empfehlen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

8 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES

8.1 GRUNDSTÜCKE

Im gesamten Dorfgebiet ist Kleintierhaltung möglich, der Bau von Ställen und Unterständen ist zulässig.

MD C: Die bereits bebauten Grundstücke dienten ehemals der landwirtschaftlichen Nutzung und werden heute hauptsächlich zu Wohnzwecken verwendet. Die typische giebelständige Bauweise und die L-förmige Anordnung der Gebäude soll erhalten und den heutigen Anforderungen angepaßt werden. Aus diesem Grund sind hier großzügige Baufenster ausgewiesen und eine verhältnismäßig hohe Dichte zulässig, die Anbauten ermöglichen. Den möglichen Nutzungen soll ein möglichst großer Spielraum erhalten bleiben, der dem Charakter eines Dorfgebietes entspricht.

Deshalb werden auch im Hinblick auf Materialien, Gebäudehöhen und Dachneigungen für diesen Bereich keine strengen Bestimmungen festgesetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten möglichst offen zu halten.

MD B: Im Einflußbereich der Straße werden sowohl aus verkaufstechnischen wie auch aus Immissionsgründen zwei Gewerbebetriebe zwingend festgesetzt, die durch ihre Gebäudestellung die dahinterliegenden Gebäude zur Straße hin gegen den Verkehrslärm schützen sollen, um ein ungestörtes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Dort sollen Gewerbebetriebe mit hoher Kundenfrequenz die Möglichkeit erhalten, ihr Gewerbe möglichst optimal nutzen zu können, ohne die dahinter liegenden Nutzungen zu stören.

MD A: Es werden 10 Grundstücke vorgesehen, die alle sowohl zum Einzel- wie auch zum Doppelhausbau geeignet sind und bei Bedarf für nicht störendes Gewerbe leicht zusammengelegt werden können.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1.5 Wohneinheiten / Grundstück und einer Belegung von 2.2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich Wohnraum für 33 Personen. Die Grundstücke sind in Größen von ca. 630 –1500 m² unterteilt.

8.2 FLÄCHENÜBERBLICK

Bruttoneubauland	14 414 m ²	100.0%
Nettoneubauland	11 001 m ²	76.3 %
Öffentliches Grün	130 m ²	0.9 %
Privates Grün	440 m ²	3.0 %
Ausgleichsflächen	2 712 m ²	5.3 %

Damit nimmt der Flächenanteil der Ausgleichsmaßnahme 9.2 % der Gesamtfläche ein.

8.3 FLÄCHENVERTEILUNG

Fläche	Größe in m ²	Flächenanteil in %
Gesamtfläche	19 566	
Bruttoneubauland	14 414	100.0
Nettoneubauland	11 001	76.3
Öffentliches Grün	130	0.9
Privates Grün	440	3.0
Verkehrsfläche	1 246	8.6
Öffentliche Parkplätze	148	1.0
Fläche f. d. Landwirtschaft	1 449	10.2

9 VORAUSSICHTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

(Alle Kosten sind nach derzeitigem Preisstand geschätzt)

Öffentliche Grünfläche (inklusive Baumpflanzung)	ca. 10.- DM/m ²
130 m ² * 10.- DM =	1 300.- DM
Private Grünfläche (inklusive Baumpflanzung)	ca. 10.- DM/m ²
440 m ² * 10.- DM =	4 400.- DM
Öffentliche Verkehrsfläche (fertiger Ausbau, einschl. Grunderwerb)	ca. 200.- DM/m ²
1 246 m ² * 200.- DM =	249 200.- DM
Öffentliche Parkplätze (unversiegelt)	ca. 60.-DM / m ²
148 m ² * 60.- DM =	8 880.- DM
Straßenbeleuchtung 6 Leuchten	30 000.- DM
Erschließungskosten netto	= 293 780.- DM
+ 16 % Mehrwertsteuer	= 47 004.80 DM
Erschließungskosten brutto	= 340 784.80 DM

STÜBER

1. BÜRGERMEISTER

MÜNSTER, _____

8 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES

8.1 GRUNDSTÜCKE

Im gesamten Dorfgebiet ist Kleintierhaltung möglich, der Bau von Ställen und Unterständen ist zulässig.

MD C: Die bereits bebauten Grundstücke dienten ehemals der landwirtschaftlichen Nutzung und werden heute hauptsächlich zu Wohnzwecken verwendet. Die typische giebelständige Bauweise und die L-förmige Anordnung der Gebäude soll erhalten und den heutigen Anforderungen angepaßt werden. Aus diesem Grund sind hier großzügige Baufenster ausgewiesen und eine verhältnismäßig hohe Dichte zulässig, die Anbauten ermöglichen. Den möglichen Nutzungen soll ein möglichst großer Spielraum erhalten bleiben, der dem Charakter eines Dorfgebietes entspricht.

Deshalb werden auch im Hinblick auf Materialien, Gebäudehöhen und Dachneigungen für diesen Bereich keine strengen Bestimmungen festgesetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten möglichst offen zu halten.

MD B: Im Einflußbereich der Straße werden sowohl aus verkaufstechnischen wie auch aus Immissionsgründen zwei Gewerbebetriebe zwingend festgesetzt, die durch ihre Gebäudestellung die dahinterliegenden Gebäude zur Straße hin gegen den Verkehrslärm schützen sollen, um ein ungestörtes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Dort sollen Gewerbebetriebe mit hoher Kundenfrequenz die Möglichkeit erhalten, ihr Gewerbe möglichst optimal nutzen zu können, ohne die dahinter liegenden Nutzungen zu stören.

MD A: Es werden 10 Grundstücke vorgesehen, die alle sowohl zum Einzel- wie auch zum Doppelhausbau geeignet sind und bei Bedarf für nicht störendes Gewerbe leicht zusammengelegt werden können.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1.5 Wohneinheiten / Grundstück und einer Belegung von 2.2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich Wohnraum für 33 Personen. Die Grundstücke sind in Größen von ca. 630 – 1500 m² unterteilt.

8.2 FLÄCHENÜBERBLICK

Bruttoneubauland	14 414 m ²	100.0%
Nettoneubauland	11 001 m ²	76.3 %
Öffentliches Grün	130 m ²	0.9 %
Privates Grün	440 m ²	3.0 %
Ausgleichsflächen	2 712 m ²	5.3 %

Damit nimmt der Flächenanteil der Ausgleichsmaßnahme 9.2 % der Gesamtfläche ein.

8.3 FLÄCHENVERTEILUNG

Fläche	Größe in m ²	Flächenanteil in %
Gesamtfläche	19 566	
Bruttoneubauland	14 414	100.0
Nettoneubauland	11 001	76.3
Öffentliches Grün	130	0.9
Privates Grün	440	3.0
Verkehrsfläche	1 246	8.6
Öffentliche Parkplätze	148	1.0
Fläche f. d. Landwirtschaft	1 449	10.2

9 VORAUSSICHTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

(Alle Kosten sind nach derzeitigem Preisstand geschätzt)

Öffentliche Grünfläche (inklusive Baumpflanzung)	ca. 10.- DM/m ²
130 m ² * 10.- DM =	1 300.- DM
Private Grünfläche (inklusive Baumpflanzung)	ca. 10.- DM/m ²
440 m ² * 10.- DM =	4 400.- DM
Öffentliche Verkehrsfläche (fertiger Ausbau, einschl. Grunderwerb)	ca. 200.- DM/m ²
1 246 m ² * 200.- DM =	249 200.- DM
Öffentliche Parkplätze (unversiegelt)	ca. 60.-DM / m ²
148 m ² * 60.- DM =	8 880.- DM
Straßenbeleuchtung 6 Leuchten	30 000.- DM
Erschließungskosten netto	= 293 780.- DM
+ 16 % Mehrwertsteuer	= 47 004.80 DM
Erschließungskosten brutto	= 340 784.80 DM


 STÜBER
 1. BÜRGERMEISTER



MÜNSTER, _____

AUSSCHNITT FNP MÜNSTER

LAGE DES BAUGEBIETES „AM HOLDERSTOCK“

