

# GEMEINDE MÜNSTER



## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "AM POINTWEG"

Verfahren gem. § 13 a BauGB

# SATZUNG

Fassung vom 17.01.2008

## **A PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Münster erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. 1 Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO – vom 14.08.2007 (BayGVBl Nr. 18) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „ Am Pointweg “**

als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Am Pointweg " der Gemeinde Münster gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 17.01.2008, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

## **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der BauNVO (BauNVO) festgesetzt.

Im WA sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.3 Nicht zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.4 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

GRZ max. 0,4

GFZ max. 0,8

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Geschosse zwingend: II (I + D)  
(Zwei Vollgeschosse, wobei sich das zweite Vollgeschöß im Dachgeschöß befinden muss)

### 3 BAUWEISE , GRENZABSTÄNDE

---

- 3.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3.3 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

### 4 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

---

#### 4.1 DÄCHER

---

- 4.1.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:  
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer

- 4.1.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Dachneigungen zwischen 38 und 48 Grad

Es ist darauf zu achten, dass beide Dachseiten eine einheitliche Neigung aufweisen.

- 4.1.3 Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Materialien und Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.
- 4.1.4 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
- 4.1.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4.1.6 Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Pro Dachfläche sind maximal 2 Gauben erlaubt. Die Gesamtlänge beider Gauben darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Die maximale Höhe der Gauben (Verschneidungspunkt Oberkante Gaube mit der Dachhaut) muss 1m unterhalb des Firstes liegen.
- 4.1.7 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen.
- 4.1.8 Bei Zwerchgiebeln wird die Breite auf max. 1/3 der Trauflänge festgesetzt. Die Dachneigung ist wie auf dem Hauptgebäude auszuführen. Die Zwerchhaustiefe wird auf max. 1,50 m festgesetzt.

## 4.2 AUSSENWÄNDE

---

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

## 4.3 GARAGEN / NEBENGEBÄUDE

---

- 4.3.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.
- 4.3.2 Garagenstandorte dürfen abgesehen von einer Grenzbebauung zum Nachbarn, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 5,00 m Stauraum vorzusehen.
- 4.3.3 Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## 5 HÖHEN DER GEBÄUDE

---

- 5.1 Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt:  
GH max. 9,00 m  
WH max. 4,00 m
- 5.2 Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten OK FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.



- 5.3 Als Gesamthöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten OK FFB bis zum obersten Punkt der Dachhaut.
- 5.4 Die OK FFB der Gebäude darf max. 35 cm über der OK der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

## **6 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE**

---

- 6.1 **OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG**  
Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä.) zu befestigen.  
Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.
- 6.2 **AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**  
Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind abgesehen von leichten Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung der Garage und der Einfahrt zur Straßenerschließung. Diese Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen maximal +/- 0,25 m betragen.  
Massive, das Gesamtbild des Wohngebietes beeinflussende Mauerwerks- und Geländegestaltungen in Form von großen Betonfertigteilen und Betonsteinen ab 50cm Höhe sind nicht zulässig.
- 6.3 **NEBENGEBÄUDE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN**  
Nebengebäude mit einem umbauten Raum bis zu 75 m<sup>2</sup> sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, außer im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

## **7 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

---

### **REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Münster ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

## 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### 8.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

---

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. Pflanzklasse oder zwei Bäume der 2. Pflanzklasse aus nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen.

### 8.2 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG

---

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Planzeichnung enthaltenen Bäume der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

Die Fläche ist außerdem zu mind. 40 % mit standortgerechten Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Als Pflanzraster wird ein Abstand von 1,20 x 1,20 m festgesetzt. Ziergehölze sind nicht zulässig.

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Die nicht bepflanzten Restflächen sind als Wiese anzulegen und zu pflegen.

In der Fläche darf nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden.

### 8.3 DURCHFÜHRUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

---

#### 8.3.1 Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

#### 8.3.2 Gehölzarten und Qualitäten

##### **Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| - Fraxinus excelsior    | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur         | (Stieleiche)    |
| außerdem:               |                 |
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn)    |
| - Acer pseudoplatanus   | (Bergahorn)     |
| - Tilia cordata         | (Winterlinde)   |

##### **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| - Alnus glutinosa  | (Schwarzerle)    |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche)      |
| - Prunus padus     | (Traubenkirsche) |
| außerdem:          |                  |
| - Acer campestre   | (Feldahorn)      |
| - Sorbus aria      | (Mehlbeere)      |

- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

**Obstbäume**

Arten wie:

Hochstämme

Malus Domestica

Sorte

(Apfel)

*Gravensteiner**Jakob Fischer**Kaiser Wilhelm**Schöner von Boskoop***Sträucher**

Arten wie:

- Cornus sanguinea

(Roter Hartriegel)

- Corylus avellana

(Haselnuss)

- Crataegus monogyna

(Eingriffeliger Weißdorn)

- Lonicera xylosteum

(Gewöhnliche Heckenkirsche)

- Prunus spinosa

(Schlehe)

- Sambucus nigra

(Holunder)

- Viburnum opulus

(Gewöhnlicher Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

- Syringa i.S.

(Flieder)

- Viburnum i.S.

(Schneeball)

- Ribes alpinum

(Alpenjohannisbeere)

**8.4 AUSGLEICHSFÄCHEN**

---

Für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von insgesamt 742 m<sup>2</sup> einschl. entsprechender Maßnahmen zu erbringen.

**9 VERSIEGELUNG**

---

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrassen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

**10 EINFRIEDUNGEN**

---

10.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.



- 10.2 Alle zugelassenen Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Straße) sind mit Zäunen mit senkrechter, vertikaler Struktur auszubilden. Mauern sind nicht zugelassen.
- 10.3 Zur Einfriedung zwischen den Grundstücken ist Maschendrahtzaun zugelassen.
- 10.4 Die Zäune, insbesondere am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste einzugrünen

## 11 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

GEMEINDE MÜNSTER, den 25.04.08

ALOIS STUBER.....  
Erster Bürgermeister



SIEGEL



## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Denkmalpflege**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

### **Bauvorhaben**

Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den Bebauungsplan – Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen. Ein Nachweis für die Einhaltung der Höhenvorgaben ( durch Geländeschnitte mit Höhenangaben u.ä. ) sind Bestandteil des Bauantrags.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben mit landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "landläufig Ortsüblichen" und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

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

## **DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt