

GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1
86692 Münster
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "NUMMER 1 - NEU"

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH ANLAGE 2 BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 21.10.2021
zuletzt geändert am 13.01.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

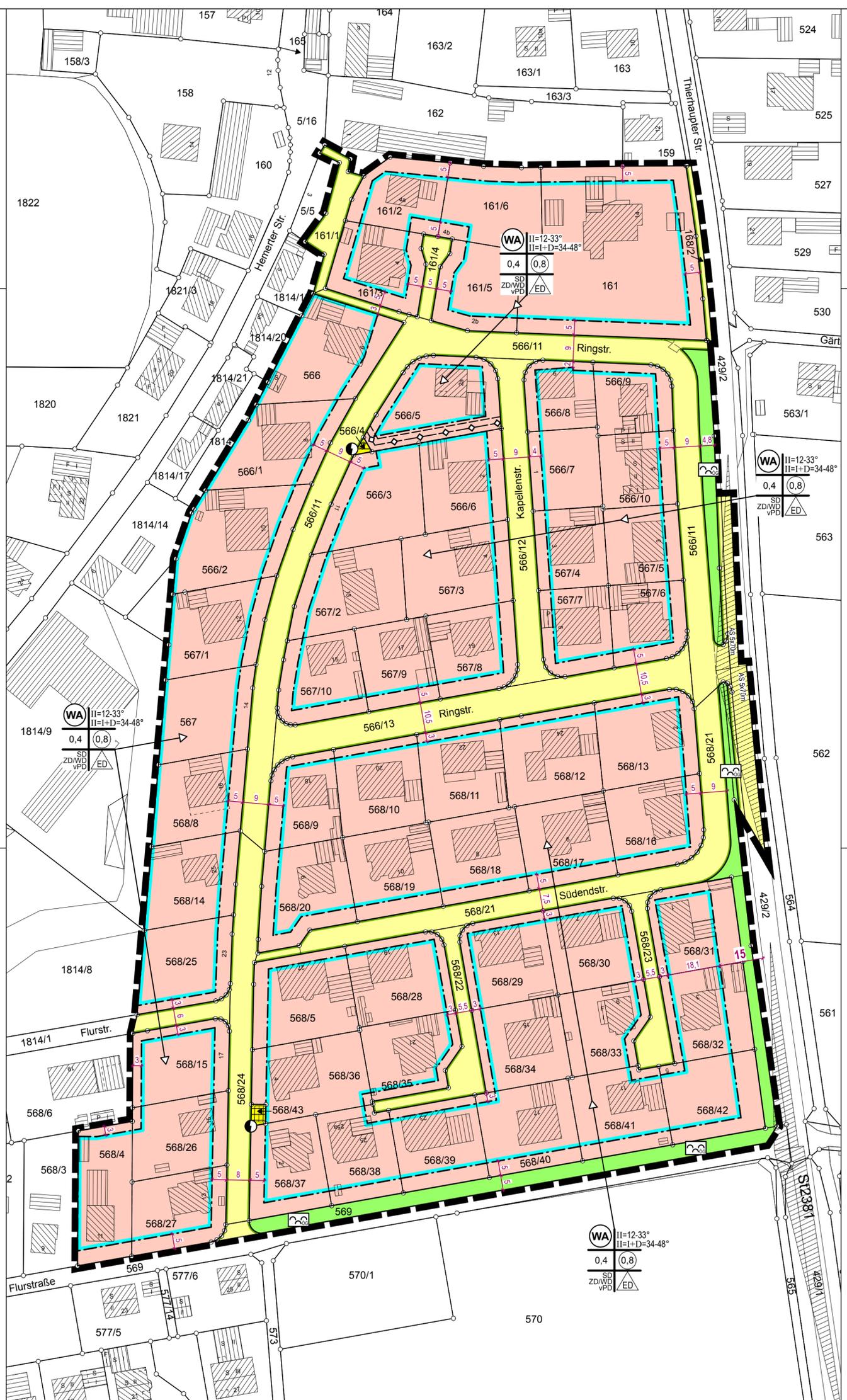
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz



SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 § 9 Abs. 7 BauGB

Sichtdreieck
 (AS) = 5m und
 Seitenlängen (L) = 70m

Nutzungsschablone für:
 Art der baulichen Nutzung
 Dachneigung in Grad
 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 Bauweise

WA II=12,33°
 II=I+D=34,48°
 0,4 (0,8)
 SD
 ZD
 vPD
 ED

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Hinweis: Der Satztext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig treten die Bebauungspläne „Nr. 1“, „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1“ und „Münster-Süd, Erweiterung Nr. 2“ im überplanten Bereich außer Kraft.
 Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Münster sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münster, den 20.01.2022

Jürgen Raab
 Jürgen Raab, 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

II
 II=I+D
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

(0,8) Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
 0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

es gilt die offene Bauweise im Geltungsbereich

GRÜNLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
 Quelle: nachträgliche Übernahme basierend auf den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche die Aufteilung der Verkehrsfläche kann im Rahmen der Tiefbauplanung variieren

Straßenbegrenzungslinie

GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1
86692 Münster
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "NUMMER 1 - NEU"

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf i.d.F. vom 21.10.2021
zuletzt geändert am 13.01.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA).....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	6
5	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6	Versorgungsleitungen.....	6
7	Verkehrsflächen.....	6
8	Sichtfelder mit Maßzahlen	6
9	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	7
9.1	Artenliste	7
10	Wasserwirtschaftliche Belange	7
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	8
1	Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	8
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	8
2.2	Solaranlagen.....	8
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	8
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	9
4	Einfriedungen.....	9
D	HINWEISE	10
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	10
2	Bodenschutz	10
3	Denkmalschutz	10
4	Brandschutz.....	11
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
5.1	Drainagen.....	11
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	11
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	13
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	13
6	Immissionen.....	13
E	VERFAHRENSVERMERKE	14
1	Aufstellungsbeschluss	14
2	Auslegung (Offenlegung).....	14
3	Satzungsbeschluss.....	14
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	14
5	In-Kraft-Treten.....	14

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münster erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan „Nummer 1 - neu“** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan i.d.F. vom **21.10.2021**, **zuletzt geändert am 13.01.2022** besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 161/1, 161/2, 161/3, 161/4, 161/5, 161/6, 161, 168/2, 429/2 (TF), 566/1, 566/2, 566/3, 566/4, 566/5, 566/6, 566/7, 566/8, 566/9, 566/10, 566/11, 566/12, 566/13, 566, 567/1 (TF), 567/2, 567/3, 567/4, 567/5, 567/6, 567/7, 567/8, 567/9, 567/10, 567, 568/4, 568/5, 568/8, 568/9, 568/10, 568/11, 568/12, 568/13, 568/14, 568/15, 568/16, 568/17, 568/18, 568/19, 568/20, 568/21, 568/22, 568/23, 568/24, 568/25, 568/26, 568/27, 568/28, 568/29, 568/30, 568/31, 568/32, 568/33, 568/34, 568/35, 568/36, 568/37, 568/38, 568/39, 568/40, 568/41, 568/42, 568/43, 569 (TF) und 1814/1 (TF), Gemarkung Münster (TF=Teilfläche).

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 § 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (4) Nicht zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse¹ wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstgrenze).

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

¹ Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

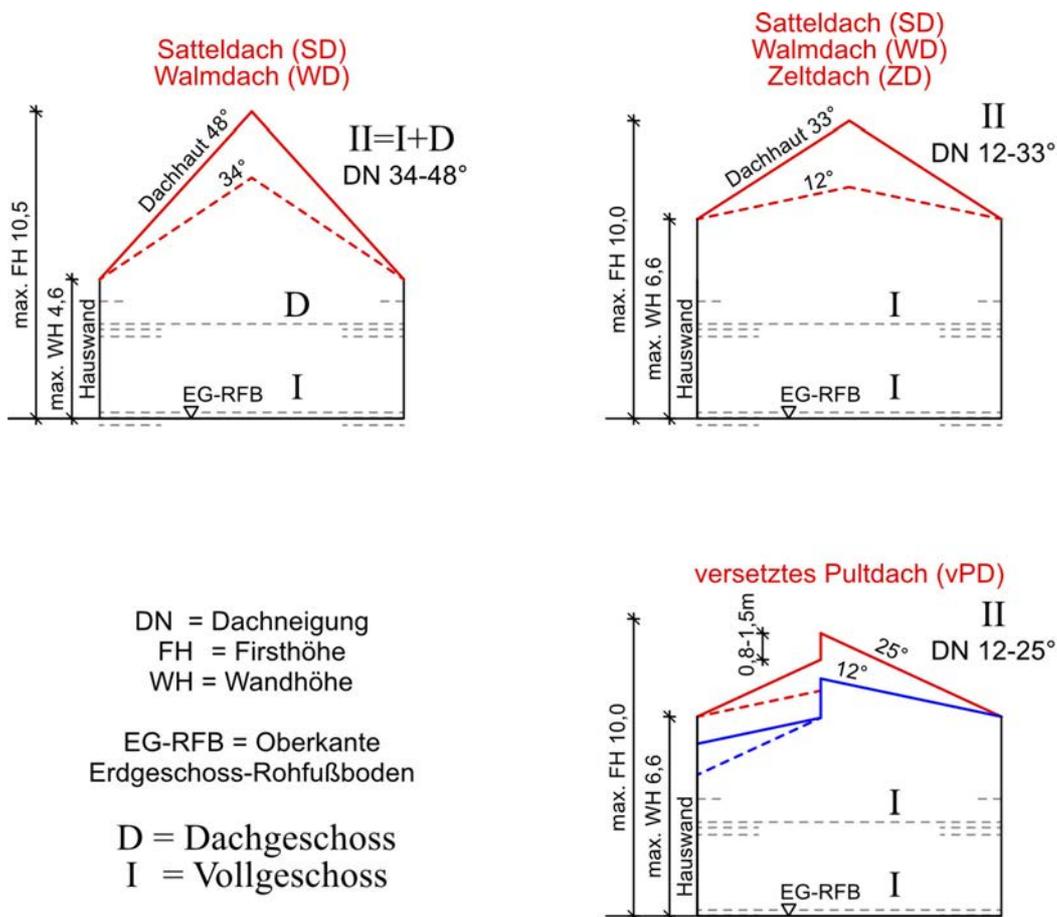
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei **Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden (siehe Planzeichnung und Punkt B 3.2)



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

Je vollendete 200 m² Grundstücksfläche ist max. eine Wohneinheit jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten insgesamt pro Bauplatz zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Im Bereich dieser Leitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig zu erfragen und zu beachten.

Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls in den Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

8 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

9 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs zu belassen.

Bei einer Neupflanzung oder Nachpflanzung abgängiger Bestandsgehölze sind Bäume und/oder Sträucher heimischer, standortgerechter Arten zu verwenden. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen.

9.1 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm in 1m Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten, nicht im Bereich Kinderspielplatz!)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

Weitere Baum- und Straucharten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

Als festgelegte Geländeoberfläche für Grenzgaragen gilt gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die betreffende Grenzgarage erschlossen wird, senkrecht gemessen von der Straßengrenzlinie zur Gebäudemitte. Die Regelungen der Geländeoberfläche für alle anderen Gebäudearten bleiben davon unberührt.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³ Brutto-Rauminhalt, Garagen und deren Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig. Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° und einem Randabstand vom Ortgang von 1,25m zugelassen. Der First der Dachaufbauten ist mindestens 80cm tiefer anzuordnen als der First des Hauptdaches.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,7 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60cm.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

Auf Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

2.2 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende reflektierende Materialien und Blechverkleidungen sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

Schottergärten:

- (1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen erfolgen.
- (3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind nur zulässig, soweit dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind derartige flächenhafte Inanspruchnahmen unzulässig.

3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Ab In-Kraft-Treten dieses Bbauungsplanes sind für Neubauten zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Bei der Errichtung der Stellplätze sind die Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen samt Anlagen (GaStellV) zu beachten.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein, welche freizuhalten sind.

4 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5m über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

Mauern, Stützmauern, Gabionen und vollflächig geschossene Zaunanlagen sind als Einfriedung generell unzulässig.

Die Zu- und Abfahrt zur Garage oder zum Stellplatz darf frühestens ab einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Erschließungsstraße bzw. vom Gehweg, ein Tor haben.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem 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, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, 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 Bodendenkmale 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 Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sollten entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden. Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Münster hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **21.10.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zeitraum vom **28.10.2021 bis einschließlich 13.12.2021** an den Ortstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.10.2021** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde vom **28.10.2021 bis einschließlich 13.12.2021** an den Ortstafeln ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **21.10.2021, zuletzt geändert am 13.01.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **13.01.2022** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Münster, den **14.01.2022**

Jürgen Raab, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **13.01.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Münster, den **14.01.2022**

Jürgen Raab, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **19.01.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig treten die Bebauungspläne „Nr. 1“, „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1“ und „Münster-Süd, Erweiterung Nr. 2“ im überplanten Bereich außer Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Münster sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münster, den **20.01.2022**

Jürgen Raab, 1. Bürgermeister



GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1
86692 Münster
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "NUMMER 1 - NEU"

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 21.10.2021
zuletzt geändert am 13.01.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	4
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	5
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Grundflächenzahl	6
2.2	Geschossflächenzahl	6
2.3	Wandhöhe	6
2.4	Höhenlage	6
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
4	Zahl der Vollgeschosse.....	7
5	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5.1	Dachform.....	7
5.2	Dachneigung	7
5.3	Dachaufbauten	7
5.4	Schottergärten.....	7
6	Sichtdreiecke	8
C	PLÄNE	9
1	Bestandsübersicht	9
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan	10

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Die im überplanten Bereich befindlichen Bebauungspläne (unbeachtlich zwischenzeitlich erfolgter Änderungen) erlangten Rechtskraft¹ am

- Bebauungsplan „Nr. 1“ am 09.08.1975
- Bebauungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1“ am 27.08.1979
- Bebauungsplan „Münster-Süd, Erweiterung Nr. 2“ am 15.07.1982

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Münster möchte mit diesem Bebauungsplan die bestehenden Bebauungspläne „Nr. 1“, „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1“ und „Münster-Süd, Erweiterung Nr. 2“ überplanen, da diese aufgrund ihres Alters (46 Jahre, 42 Jahre und 39 Jahre) nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen aufweisen. Es besteht vermehrt Bedarf an zusätzlichen Gestaltungsformen für Gebäude sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung, die mit den derzeitigen Festsetzungen der Bebauungspläne nicht vereinbar sind. Um somit für die drei Bebauungspläne einheitliche und zeitgemäße Festsetzungen zu treffen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten und flexiblere Gebäudegestaltungen zuzulassen, sieht es der Gemeinderat als erforderlich an, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wahren, der die Baugebiete insgesamt überplant und einheitliche Festsetzungen trifft.

Die Überplanung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Da diese Maßnahme der Nachverdichtung und Innentwicklung dient, wird ein Verfahren nach §13a BauGB angestrebt. Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 20.000 m² wird hierzu eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ermitteln soll, ob der Bebauungsplan Umweltauswirkungen hervorruft, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Vorprüfung ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und soll die ordnungsgemäße Abhandlung der baurechtlich erforderlichen Untersuchungen dokumentieren.

Damit die Überplanung der bisher bestehenden Bebauungspläne lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nummer 1 - neu“.

¹ Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, BayernAtlas: Bebauungspläne Bayern, Zugriff am 18.10.2021

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Bei einer Wohngebietsfläche im Bebauungsplan von ca. 52.832 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die „zulässige Grundfläche“ 21.133 m². Die in diesem Bebauungsplan „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit mehr als 20.000m².

Somit wird eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß den Kriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches erforderlich, die prüft, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der dem Bebauungsplan zugehörigen Ausarbeitung zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 des BauGB ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Überplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

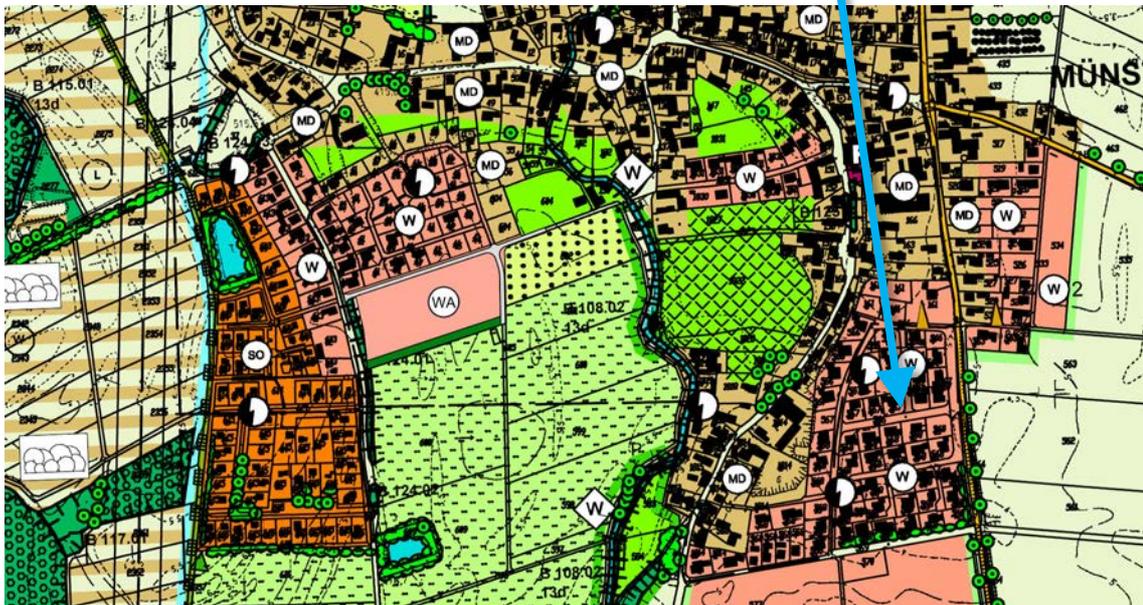
Fazit:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

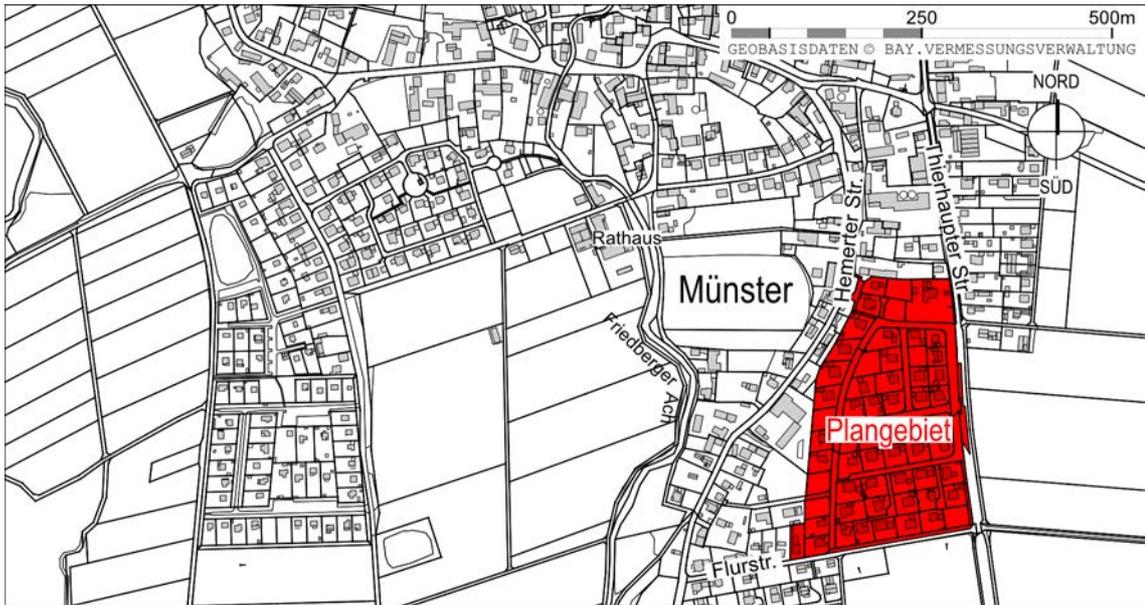
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Münster weist den Planbereich als Wohnbauflächen aus, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Südosten von Münster.



Maßstab 1:10.000

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF=Teilfläche):

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 162, 159, 168/1
- **im Osten:** durch die Fl.-Nr. 429/2 (TF)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nr. 569 (TF)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 568/3, 568/6, 1814/1 (TF), 1814/8, 1814/9, 567/1 (TF), 1814/14, 1814, 1814/20, 1814/18, 5/5, 5/16

jeweils Gemarkung Münster.

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung und in Anlehnung an die Festsetzungen der bisher dort bestehenden Bebauungspläne wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Orientierungswerten des §17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen auf bis zu 0,6 werden zugelassen. Die Gemeinde Münster will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgelegt und hält sich damit im Regelrahmen der BauNVO.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

2.3 Wandhöhe

Bislang waren in den im Plangebiet befindlichen Bebauungsplänen keine Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Um hier keine unerwünscht hohen Gebäude zu erhalten und ein verträgliches Siedlungsbild zu gewährleisten, werden die Wand- und Firsthöhen nun festgesetzt und mit Hilfe von Systemschnitten die zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden verdeutlicht.

2.4 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke wird die Baugrenze in der Planzeichnung optimiert/erweitert. Dies lässt einen Entwicklungsspielraum zu.

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter sind dabei Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dies bewahrt die dörfliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung.

4 Zahl der Vollgeschosse

Die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne sehen unterschiedliche Geschossigkeiten (I, II und I+D) vor.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sowie Vereinheitlichung der Festsetzungen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei bei einer Dachneigung von 34° - 48° das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (II=I+D). Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in anderen Baugebieten in der Gemeinde allgemein zulässig. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten.

5.2 Dachneigung

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit wird auch die Spanne der Dachneigung auf aktuell gängige Festsetzungen angepasst. So ist bei einer II=I+D-Bauweise für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 34° – 48° einzuhalten. Bei ein (I) bzw. zwei Vollgeschossen (II) ist eine Dachneigung von 12° – 33° einzuhalten.

5.3 Dachaufbauten

Die Vorgaben sollen an die aktuellen, in der Gemeinde etablierten Zulässigkeiten angepasst werden, um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern und so auch den nutzbaren Raum im Gebäude zu optimieren. Auch dies ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung.

5.4 Schottergärten

In Zusammenhang mit der Festlegung einer Grundflächenzahl sollen auch flächenhafte Stein-/Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna).

Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Satz 4 Nr. 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen. Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.²

Es soll jedoch in den (Vor-)Gärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

6 Sichtdreiecke

Innerhalb des Plangebietes werden keine Sichtdreiecke mehr dargestellt, da sich aufgrund eines im Wohngebiet bestehenden Tempolimits von 30km/h kein zwingendes Erfordernis ergibt und diese aufgrund des vorhandenen Bestands nicht mehr durch-/umsetzbar wären. Darüber hinaus gelten zudem die nach StVO herrschenden Vorfahrtsregeln, sodass in den Kreuzungsbereichen die Geschwindigkeit ohnehin reduziert werden sollte, um querenden Verkehr rechtzeitig zu erkennen.

Im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet wurden die Sichtdreiecke entsprechend den vorherrschenden Gegebenheiten angepasst (5m Annäherungssicht, Schenkellänge 70m).

² Ausführungen gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021, Az.: 25-4611.113-1-61 als Anlage zum Rundschreiben Nr. 249/2021 des Bayerischen Städtetags vom 4. August 2021



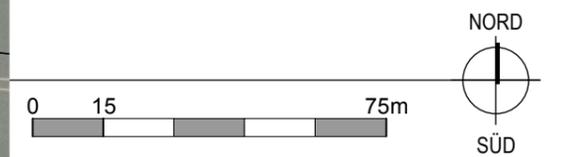
**BEBAUUNGSPLAN
"NUMMER 1 - NEU"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1500
Stand 13.01.2022

DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Orthofoto (Befliegung 04/2020)



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
66.395m² "Nummer 1 - neu" Münster

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

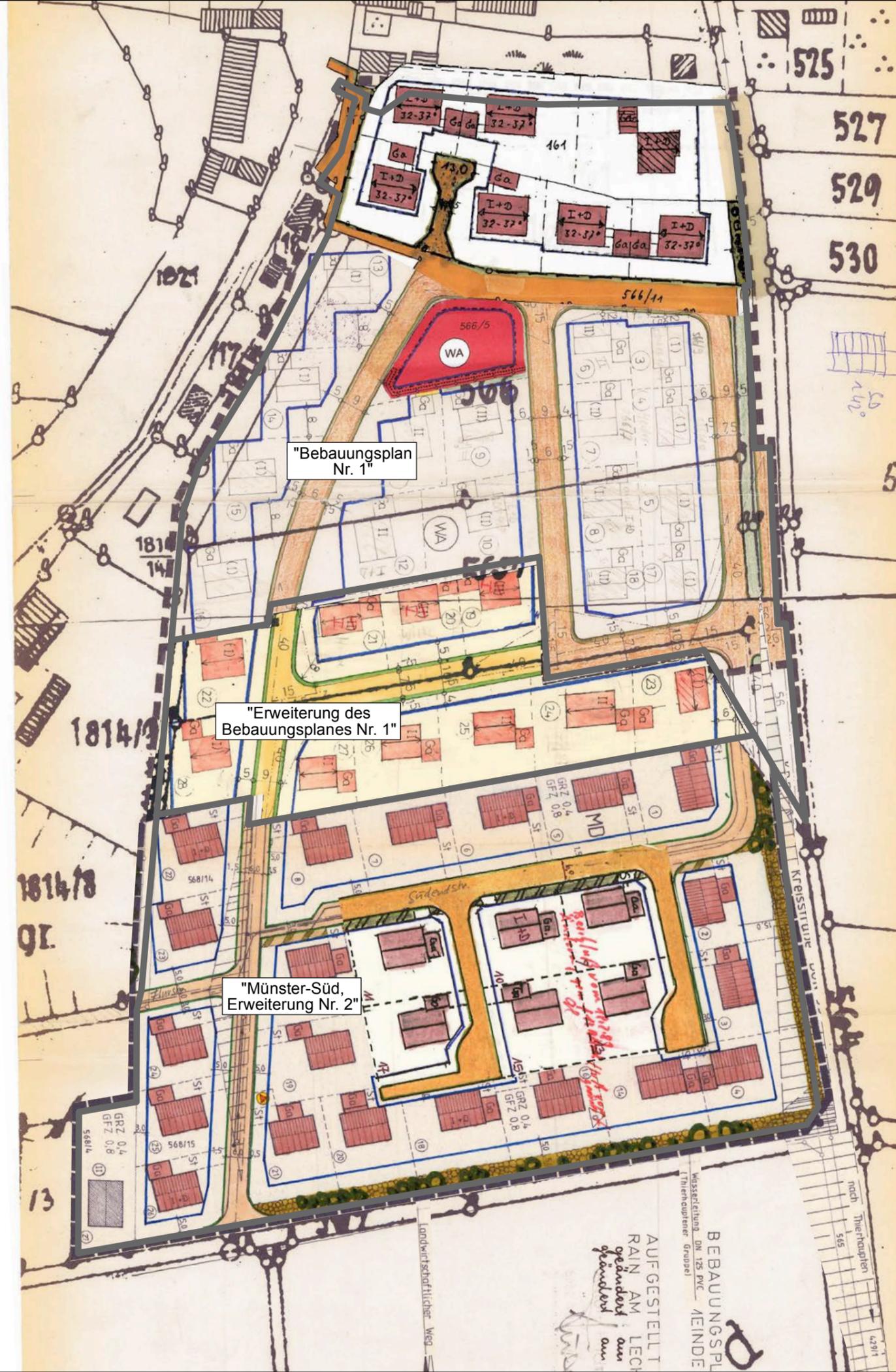
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN
"NUMMER 1 - NEU"

BISHER RECHTSKR.
BEBAUUNGSPLÄNE

Maßstab im Original 1:1500
Stand 13.01.2022



VERFASSER

JOOST

GODTS

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

AUFGESTELLT
RAIN AM LECH
geändert am
geändert am
BEBAUUNGSPL
AINENDE
Wasserleitung DN 125 PVC
Thierhaupten Gruppe
Landwirtschaftlicher Weg
nach Thierhaupten
565
4291

GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1
86692 Münster
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "NUMMER 1 - NEU"

D) VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH ANLAGE 2 BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 21.10.2021
zuletzt geändert am 13.01.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

A EINLEITUNG

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nummer 1 - neu“ soll gem. §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Im §13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar.

Der §13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m² bis 70.000m². Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nummer 1 - Neu“ hat eine Größe von insgesamt ca. 66.395 m². Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich beträgt 52.832 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 21.133 m² den Schwellenwert von 20.000m², was eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB erforderlich macht.

B PRÜFUNG DER KRITERIEN NACH ANLAGE 2 BAUGB

Folgende Kriterien werden gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches im Folgenden geprüft:

Nr.	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit gegeben ja/nein
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insb. in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bebauungsplan setzt im Sinne des §35 Abs. 3 UVPG einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, da in dieser Planung mit der Erweiterung der Baugrenzen und Anpassung der Festsetzungen an heutige Standards eine Festlegung mit einer Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen getroffen wird. Das Ausmaß wird jedoch nicht als erheblich eingestuft.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Ziel des LEP Bayern und des RP Augsburg ist es u.a. für die Siedlungsentwicklung vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur zu nutzen. Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan, da eine Bereits bebaute Fläche einer Nachverdichtung zugeführt werden soll.	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheits.-bezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Bebauungsplanänderung sieht die Nachverdichtung und Optimierung der Flächennutzung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit diesem Bebauungsplan wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung, entsprochen. Der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, wird es durch die Bebauungsplanänderung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu zusätzlichen Bodenversiegelungen (Nachverdichtung) kommen. Ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist rechtlich jedoch nicht vorgegeben. Mit der Bebauungsplanänderung sind keine umwelt- bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die Bebauungsplanänderung hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	nein

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>Nachverdichtungen führen dauerhaft zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und damit einhergehend zu einer geringeren Grundwasserneubildung und dem Verlust von Bodenfunktionen. Ein teilweiser Verlust der bestehenden Grünstrukturen ist ebenfalls möglich.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund vorhandener Vorbelastungen (bestehende Bebauung und Versiegelung) keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten.</p> <p>Die Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind, sind aufgrund der Bestandsbebauung derzeit schon vorhanden und werden in Folge der möglichen Nachverdichtung nicht als erheblich eingestuft.</p>	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung weist keine Auswirkungen mit kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter auf.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<p>Da es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt, dessen Flächennutzung durch die Erweiterung der Baugrenzen und Anpassung der Festsetzungen an heutige Standards lediglich optimiert und damit einer Nachverdichtung zugeführt werden soll, sind keine zusätzlichen besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar.</p> <p>Mit der Planung sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.</p>	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>Wegen der bereits vorhandenen Vorbelastungen, insbesondere bereits bestehender Flächenversiegelung, besteht keine besondere Sensibilität innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wurde und soll auch weiterhin überwiegend der Wohnnutzung dienen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.</p> <p>Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.</p>	nein

2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach §7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen.	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	nein

C FAZIT

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch den hier zu prüfenden Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.