

GEMEINDE MÜNSTER
MITGLIEDSGEMEINDE DER VG RAIN



BEBAUUNGSPLAN
"MÜNSTER-SÜD, 2. ERWEITERUNG"

1. ÄNDERUNG

TEXTTEIL

Augsburg/Münster, den 30.07.2015

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Änderung zum Bebauungsplan "Münster Süd, 2. Erweiterung" – Gemeinde Münster

Die Gemeinde Münster erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgende 1. Änderung zum Bebauungsplan "Münster Süd, 2. Erweiterung" in der Fassung vom 30.07.2015 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes "Münster Süd, 2. Erweiterung" der Gemeinde Münster, bestehend aus den Flurnummern 568/15 und 568/25 sowie einer Teilfläche der Flurstraße 1814/1 gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung in der Fassung vom 23.04.2015, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 30.07.2015.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung umschlossene Gebiet wird entsprechend des umliegenden Gebietscharakters als
Allgemeines Wohngebiet (WA)
im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4/3 BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig.

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

3.2 Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser (E) in offener Bauweise in folgender Form zulässig.

II

- Erdgeschoß mit Obergeschoß

- zwei Geschoße zwingend vorgeschrieben

- Satteldach (SD) oder Walmdach (WD, auf quadratischen Baukörpern als Zelt Dach)

- Dachneigung 15°-25°

- Wandhöhe max. 6,50m

- Kniestock keiner

4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Begriffe und Abkürzungen: OK Oberkante

UK Unterkante

AK Außenkante

FFB Fertigfußboden

RFB Rohfußboden

1. Änderung zum Bebauungsplan "Münster Süd, 2. Erweiterung" – Gemeinde Münster

EG Erdgeschoß

Wandhöhe: Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK FFB EG bis UK Sparren

Höhenlage der Wohngebäude (OK FFB EG):

maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4. angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen anderer Dachneigungen sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.

5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Für die Außenwände von Gebäuden sind verputzte, holzverkleidete oder holzkonstruierte Oberflächen zulässig; Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen; diese dürfen nicht hintereinander liegen. Zwischen Garagenvorderkante und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0m vorzusehen, der nicht eingefriedet werden darf. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz im Sinne des geforderten Nachweises.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Grenzgaragen sind nicht zulässig auf Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung).

Tiefgaragen sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern in gleicher Deckung und maximal gleicher Dachneigung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.

Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz):

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

1. Änderung zum Bebauungsplan "Münster Süd, 2. Erweiterung" – Gemeinde Münster

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: wolfgang.czysz@blfd.bavarn.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Münster, den 21.08.2015


Pfitzmaier, J. Bürgermeister



Hinweise

Alllasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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. Das WWA donauwörth empfiehlt daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige/wasserrecht/index.htm>

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Niederschlagswasserversickerung

Es wird empfohlen, Möglichkeiten der Versickerung sofern möglich zu nutzen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.