

A

**GEMEINDE M Ü N S T E R**  
in der Verwaltungsgemeinschaft Rain a. Lech  
**LANDKREIS DONAU-RIES**  
**FREISTAAT B A Y E R N**



**BEBAUUNGSPLAN**

**" GEWERBEGEBIET AM HOFFELD "**

M a ß s t a b : 1 = 1.000

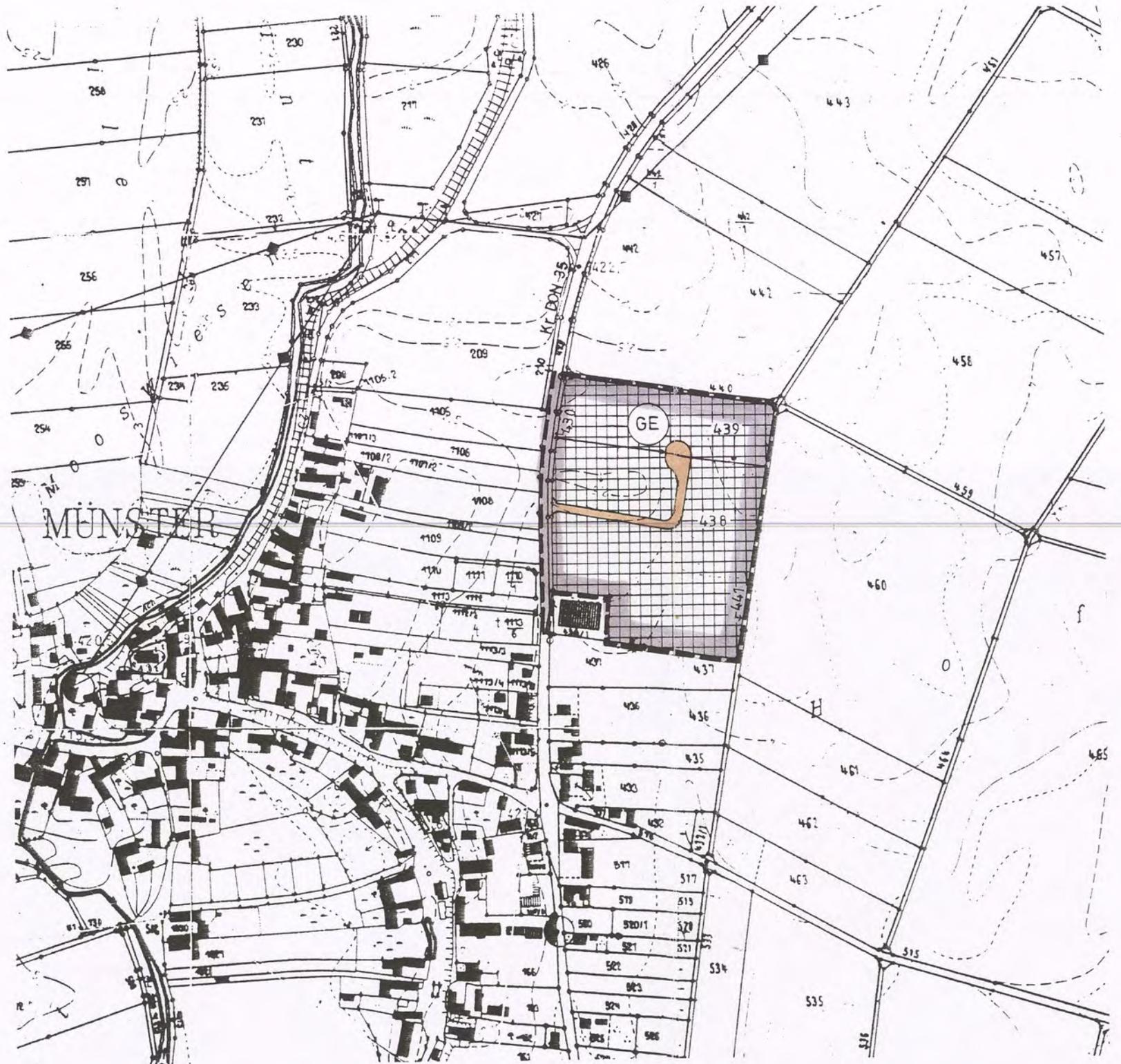
Ü b e r s i c h t : 1 = 5.000

Aufgestellt, Donauwörth 10.05.97  
letztmals geändert: am 24.02.00  
Architekturbüro Anton G O T Z  
Dr. Loeffelladstrasse 101, 86609 Donauwörth

Architekt Anton G Ö T Z



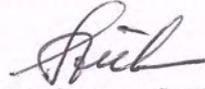
# Übersichtsplan M.: 1 = 5000



# V E R F A H R E N

Die Bürgeranhörung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.07.97 bis einschl. 29.08.97 durchgeführt.

Münster, den **02. März 2000**

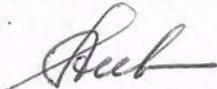


Stuber Alois  
(Erster Bürgermeister der Gemeinde Münster)



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **15. Nov. 1999** bis **17. Dez. 1999** in der Gemeindeverwaltung Münster und der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt.

Münster, den **02. März 2000**



Stuber Alois  
(Erster Bürgermeister der Gemeinde Münster)



Die Gemeinde Münster hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **24. Feb. 2000** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Münster, den **02. März 2000**

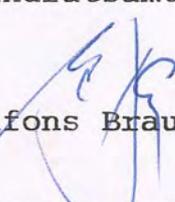


Stuber Alois  
(Erster Bürgermeister der Gemeinde Münster)



Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **21. Juni 2000** Nr. **SG40-675**, gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den **21. Juni 2000**  
Landratsamt Donau - Ries

  
Alfons Braun, Landrat



Der genehmigte Bebauungsplan wird mit Begründung vom 10.05.97 letztmals geändert am **24.02.00**, ab **2. Juli 2000** in der Gemeindeverwaltung Münster und der Verwaltungsgemeinschaft Rain gem. § 12 Satz 2 BauGB zu Jedermann Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am **14. Juli 2000** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Münster, den **14. Juli 2000**



Stuber Alois  
(Erster Bürgermeister der Gemeinde Münster)



# Satzung mit Zeichenerklärung

Die Gemeinde Münster erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBI.I.S. 2253) mit Änderung vom 25.07.88 (BGBI.I.S. 1093), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 18.04.94 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom Nr.:  
genehmigten

## B e b a u u n g s p l a n

### " G E W E R B E G E B I E T A M H O F F E L D "

als Satzung

#### § 1

##### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hoffeld" gilt die vom Architekturbüro Anton Götz, Dr. Loeffel-  
ladstraße 101, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.05.97, letztmals geändert am 11.09.97, die zusammen mit den folgenden Festsetzungen und der Begründung die Bebauungsplanung bildet.

#### § 2

##### Art der baulichen Nutzung

GE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Hoffeld" wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBI. I S. 127), mit Ausnahme Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke), festgesetzt. Ausnahmsweise werden Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 1 zugelassen; Anlagen nach Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) bleiben ausgeschlossen.

#### § 3

##### Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Z = II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße
- 3.2. GRZ 0,6 Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 3.3. GFZ 1,2 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl

- 3.4. TH 8,0 maximale Traufhöhe in m über nat. Gelände
- 3.5. Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung sind zu beachten.

#### § 4 Bauweise, Baugrenze

- 4.1. o Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind. Die Forderungen des Brandschutzes sind zu beachten!  
Gebäude mit einer Länge über 50 m sind architektonisch aufzulockern.
- 4.2. Die überbaubaren Flächen werden festgesetzt durch Baugrenzen (blau) für Hochbauten

#### § 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1. Gebäude sind nur mit Satteldächern und Pultdächern in roter und grauer Eindeckung zugelassen. 1. Änd. Rkr. 09.04.2010  
Für Pultdächer gilt:
- max. Dachneigung 20°
  - mind. Wandhöhe 3,50 m
  - max. Wandhöhe First 9,00 m
  - max. Dachüberstand First 2,00 m
  - max. Dachüberstand Traufe Ortsgang 1,00 m

5.2.

Werkstätten und Fertigungshallen können Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 20° Neigung erhalten.

1. Änd. Rkr. 09.04.2010

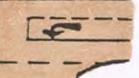
- 5.3. Dachaufbauten -ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge- sind für Gewerbebauten nicht zugelassen.  
Bei Wohngebäuden sind Satteldachgauben bis 1,60 m Einzelbreite und bis zu einer Summenbreite von 1/3 der Trauflänge zulässig; Einzelgauben mit 1,60 bis 3,00 m sind je Dachseite nur einmal zulässig.  
Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind untersagt.
- 5.4. Sheds oder ähnliche Belichtungsaufbauten sind nur bei Hallen zulässig deren Abmessungen eine ausreichende seitliche Belichtung nicht mehr zulassen.
- 5.5. Die Gebäude sind zu verputzen, ausnahmsweise sind natürliche Materialien wie Naturstein od. Sichtmauerwerk ohne deckende Anstriche zugelassen.  
Bei Fassadenflächen aus Metall wie Aluminium, Trapezbleche oder auch außenliegende stählerne Tragwerke sind unaufdringliche mittelkräftige bis dunkle Farbtöne vorgeschrieben.  
Fassadenflächen (ohne Öffnungen) von mehr als 50 qm sind mit Rankgewächsen zu bepflanzen.  
Putzflächen, Gasbetonfassaden u.ä. sind mit hellen Anstrichen zu versehen.
- 5.6. Das natürliche Gelände darf weder durch Aufschüttungen noch durch Abgrabungen wesentlich verändert werden (Änderungen über 0,5 m sind mit den Baugesuchen darzustellen und genehmigungspflichtig).

#### § 6 Verkehrsflächen - Gestaltung der Straßen und Wege

- 6.1. Straßenverkehrsflächen  
Die Kreisstraße DON 35 wird im Anbindebereich der Erschließungsstraße aufgeweitet und mit Abbiegespur sowie mit Geh- und Radweg im Zuge der Erschließung des Gebietes ausgebaut.  
Die Erschließungsstraße wird mit Parkbuchten und Geh- und Radweg hergestellt.

## § 6

### Verkehrsflächen - Gestaltung der Straßen und Wege

- 6.1.  Straßenverkehrsflächen  
Die Kreisstraße DON 35 wird im Anbindebereich der Erschließungsstraße aufgeweitet und mit Abbiegespur sowie mit Geh- und Radweg im Zuge der Erschließung des Gebietes ausgebaut.  
Die Erschließungsstraße wird mit Parkbuchten und Geh- und Radweg hergestellt.
- 6.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3.  Fuß- und Radweg (mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten)
- 6.4.  Abbiegespur
- 6.5.  Entlang der Erschließungsstraße sind -wie in der Planzeichnung dargestellt- hochwachsende, standortgerechte Baumreihen (Laubbäume) anzupflanzen und zu unterhalten. Im Bereich der Sichtdreiecke (§ 10. Abs. 1) entlang der Kreisstraße DON 35 ist dabei die freie Sicht auf Höhen zwischen 0,8 und 3,0 m zu erhalten.
- 6.6.  Parkbuchten

## § 7

### Einfriedungen

- 7.1. Einfriedungen dürfen 2,0 m Höhe (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Sockel für Einfriedungen sind nur straßenseitig bis 0,15 m über Straßen- bzw. Fußweghinterkante zulässig.
- 7.2.  Einfriedungen sind mit laubtragenden, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen.

## § 8

### Grünordnung - Bepflanzungen

- 8.1.1.  Öffentliche sowie private Bepflanzungen haben mit landschaftsgerechten und heimischen Gehölzen zu erfolgen; dafür kommen in Frage:
- 8.1.2.  Bäume zu pflanzen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Spitzahorn, Birke mit Stammumfang 16-18 cm.
- 8.1.3.  Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen: Hasel, roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, rote Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, echter Kreuzdorn, gewöhnliches Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Wildrosen.
- 8.2. Zur Auflockerung des Baugebietes sind mind. 5 % der Grundstücksflächen zu bepflanzen. Diese Grünflächen sind bei der Genehmigungsplanung in einem Freiflächengestaltungsplan bzw. Pflanzplan nachzuweisen.

8.3. KFZ-Stellplätze sind grundsätzlich in ausreichender Menge auf den Grundstücken nachzuweisen. Parkplätze sind je 5 Stellplätze mit einem großkronigen Baum zu gliedern.

8.4.  Entlang der Grenzen zur offenen Flur sind öffentliche, 5,0 m breite Grüngürtel festgelegt. Diese sind von der Gemeinde anzulegen und zu unterhalten. Anpflanzungen sind nur mit standortgerechten, laubtragenden Bäumen und Sträuchern bzw. Ranken zulässig. Nadelgehölze sowie fremdländische oder züchterisch verformte Gehölze sind nicht zugelassen. Die Randeingrünung ist im Zuge der Erschließung zu realisieren.

### § 9 Immissionsschutz

9.1. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe ist mit Immissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

9.1. Von der vorbeiführenden DON 35 ist mit Lärmbelästigung zu rechnen; daher sind betriebsbezogene Wohnungen, bzw. deren Ruheräume, von der Straße weg zu orientieren bzw. geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

### § 10 Sichtdreiecke/Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

10.1.  Sichtdreiecke  
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung wie Anpflanzungen, Bebauung, Lagerung, Einfriedung und sonstigen Hindernissen wie Bodenerhebungen von mehr als 0,8 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausnahme siehe § 6 Abs. 5.

10.2.  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße DON 35 dürfen nicht angelegt werden. Die Einfriedung ist ohne Tür und Tor entlang der Kreisstraße herzustellen.

### § 11 Sonstige Planzeichen

11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

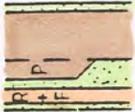
11.2.  Maßangabe in Metern

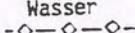
### § 12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

12.1.  Bestehende Grundstücksgrenzen

12.2. 438 Flurstücksnummer

12.3.  Umformerstation (Lage symbolisch)

12.4.  Unterteilung Verkehrsflächen:  
Grünstreifen - Straße - Parkbucht -  
Grünstreifen - Rad- und Fußweg - Grünstreifen

12.5.  Wasser  
-◇-◇-◇- Hauptwasserleitungen

- 12.6. <sup>Abwasser</sup>  
-○-○-○- Hauptabwasserleitungen
- 12.7. <sup>Strom</sup>  
-○-○-○- Haupt-Stromversorgungsleitungen:  
Innerhalb der beiderseits der Leitungsachsen, jeweils 1 m breiten Sicherheitsschutzbereiche, können Bauwerke, Pflanzungen und Veränderungen des Geländeniveaus gem. den einschlägigen DIN/VDE-Bestimmungen nur unter Auflagen errichtet bzw. vorgenommen werden.  
Bei notwendig werdenen Arbeiten in der Nähe der Stromversorgungsanlagen ist, wegen der bestehenden Lebensgefahr für Personen sowie zur Vermeidung von Stromnetzausfällen und Beschädigungen der Anlagen, vor evtl. Baumaßnahmen rechtzeitig mit der Bezirksmeisterstelle Rain/Lech, Herrn Bezirksmeister Schmitt, Preußenallee 2 86641 Rain, Tel. 09090/2569, Verbindung aufzunehmen, damit die genaue Kabellage angegeben werden kann.
- 12.8. Unverschmutztes Niederschlagwasser kann breitflächig oder über Sickerschächte mit vorgeschalteten Schlamm-schächten in den Untergrund eingeleitet werden. Bei den einzelnen Neubauten muß die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung mit dem Baugenehmigungsantrag beantragt werden. Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagwasser in folgenden Fällen zu: Von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.  
Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden. Niederschlagwasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickern. Fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen sollen angelegt werden. Niederschlagwasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig und über die belebte, bewachsene Bodenzone zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine). Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrbaren Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen.

# GEMEINDE MÜNSTER



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AM HOFFELD“

Verfahren gem. § 13 a BauGB

# SATZUNG

Fassung vom 25.03.2010

## **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) folgende

### **1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Hoffeld“, Gemeinde Münster**

als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Hoffeld“ der Gemeinde Münster gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 24.03.2009, 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 DIE 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BESTEHT AUS:**

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- der Satzung

Die Begründung ist beigefügt.

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:**

*Festsetzungen gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan*

§ 5 *Gestaltung der Gebäude*

§ 5.1 *Gebäude sind nur mit Satteldächern in roter oder grauer Eindeckung zugelassen.*

#### **Wird wie folgt geändert:**

§ 5 Gestaltung der Gebäude

§ 5.1 Gebäude sind nur mit Satteldächern und Pultdächer in roter oder grauer Eindeckung zugelassen.

Für Pultdächer gilt:

- max. Dachneigung 20°
- Wandhöhe Traufe mind. 3,50 m
- Wandhöhe First max. 9,00 m
- Dachüberstand First max. 2,00 m
- Dachüberstand Traufe Ortgang max. 1,00 m

*Festsetzungen gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan*

§ 5.2 *Werkstätten und Fertigungshallen können Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 12° Neigung erhalten. Dacheindeckung rot oder grau, bzw. als Kiesdacheindeckung oder begrüntes Dach*

#### **Wird wie folgt geändert:**

§ 5.2 Werkstätten und Fertigungshallen können Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 20° Neigung erhalten.

GEMEINDE MÜNSTER, den 12.04.10

Gerhard Pfitzmaier  
Erster Bürgermeister

*Gerhard Pfitzmaier*



SIEGEL

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

**E VERFAHRENSVERMERKE**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt