FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

GEMEINDE MÜNSTER

RATHAUSPLATZ 1, 86692 MÜNSTER

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „AM HOLDERSTOCK" 2. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 1109/3, 1109/4, 1109/5, 1109/6, 1110/1, 1112/4 GEMARKUNG MÜNSTER

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNG UND SATZUNG

ENTWURF VOM 04.05.2017
ZULETZT GEÄNDERT AM 20.07.2017

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST 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

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Holderstock“ der Gemeinde Münster ist notwendig, da Bedarf an zusätzlichen Haus-Typen vorhanden ist.

Der zu ergänzende Einzelhaus-Typ wird in einem Bereich (Quartierlösung) zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und für das Landschaftsbild verträglich ist.

Der Gesamtcharakter zum angrenzenden Gebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **04.05.2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Holderstock“ der Gemeinde Münster beauftragt.

2 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 3.968m^2. Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m^2.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um ein Dorfgebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

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

3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Münster besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

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

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

4 Lage

Das Baugebiet „Am Holderstock“ liegt im Norden von Münster angrenzend an bestehende Bebauung.

5 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Am Holderstock“ gilt abgesehen von den Änderungen der 2. Bebauungsplanänderung weiterhin.

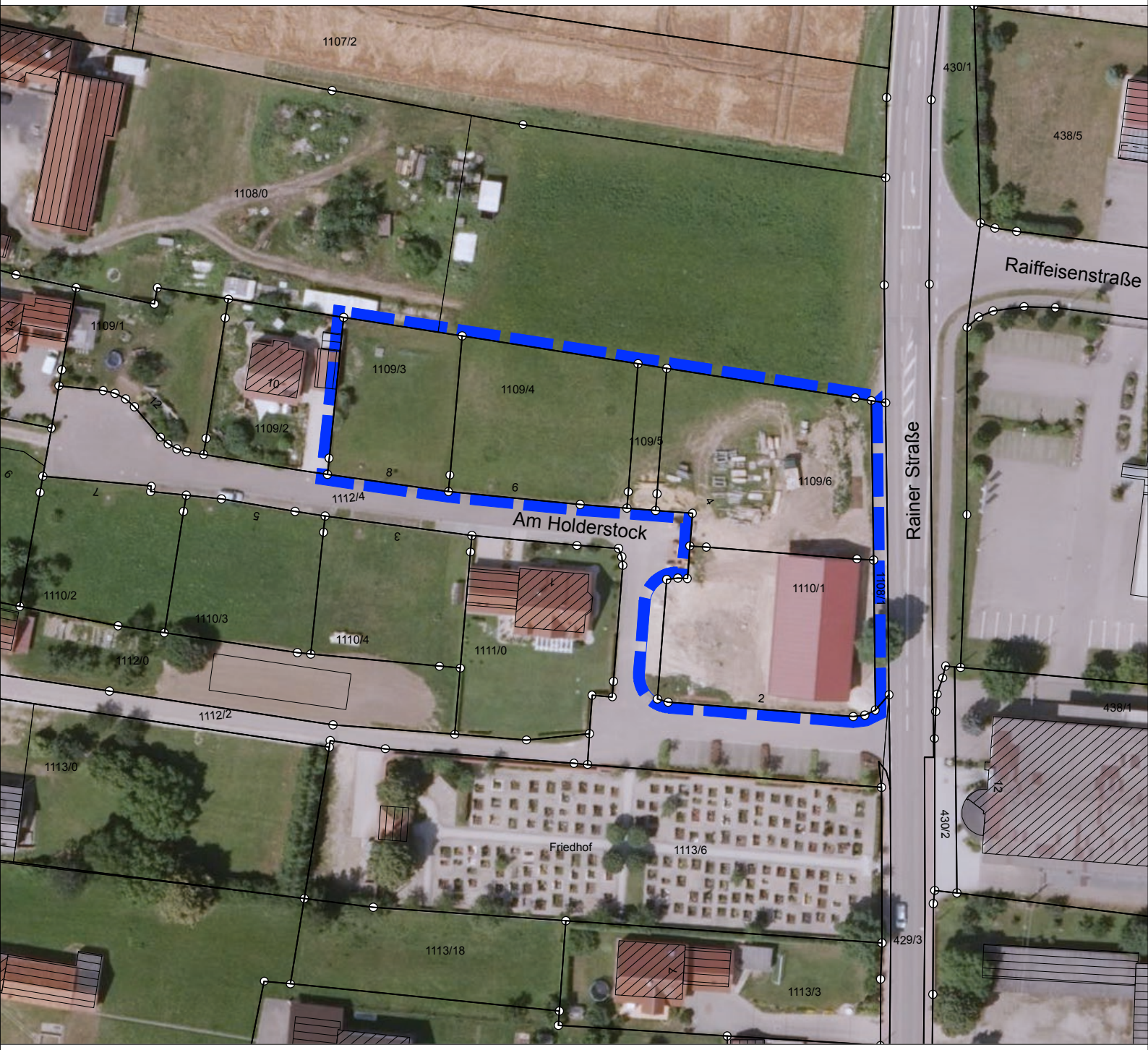
0 10 50m

NORD

SÜD

6 Bestand

(Maßstab im Original 1:1.000)



Geltungsbereich B-Plan-Änderung

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2016)
LUFTBILD (07/2015)

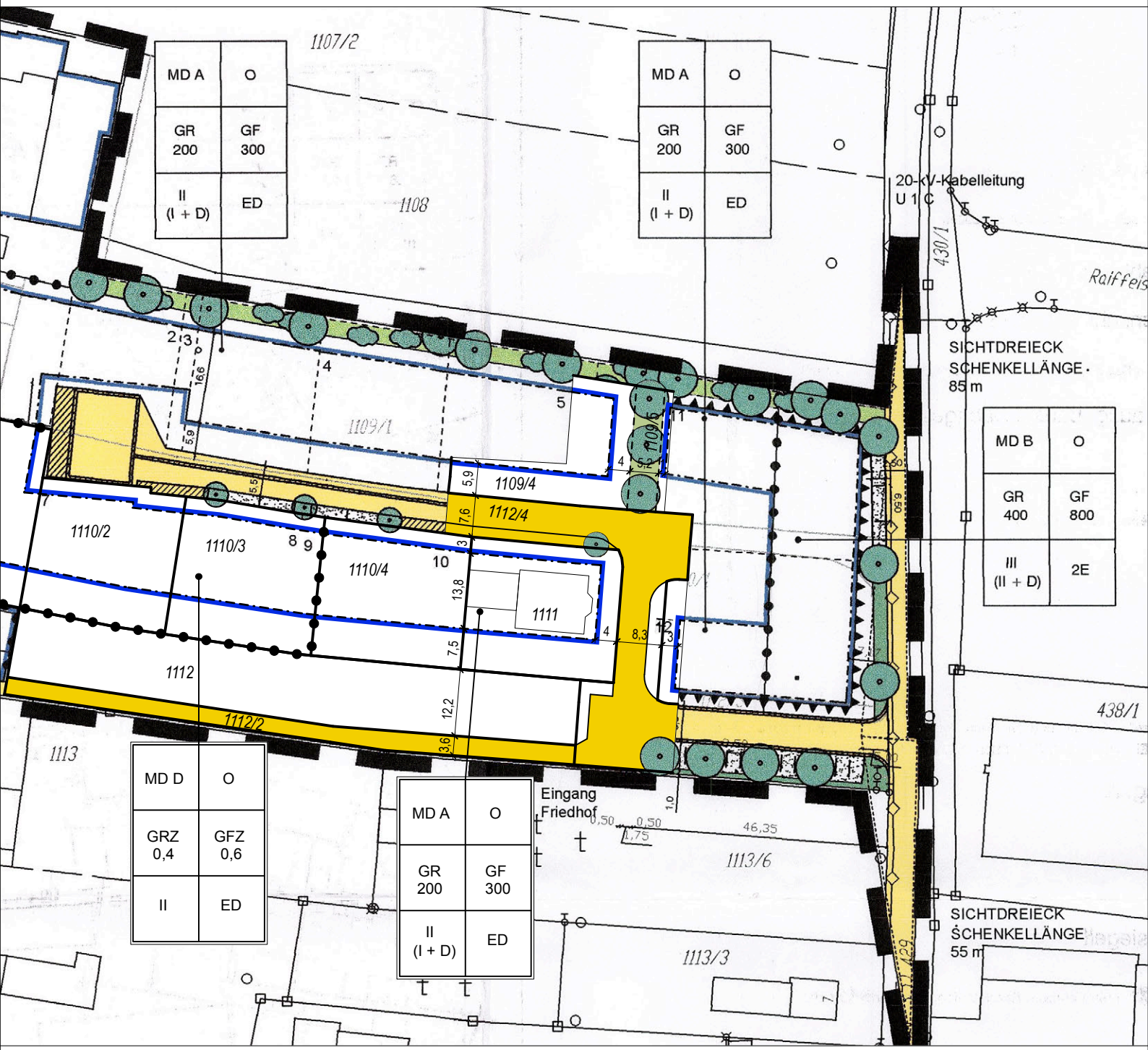
0 10 50m

NORD

SÜD

7 Ausschnitt des bisherigen Bebauungsplanes

(Maßstab im Original 1:1.000)



HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
© Büro OPLA , Augsburg
RECHTSKRÄFTIG SEIT 05.03.2001

B SATZUNG

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

Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung, der Planzeichnung mit dargestelltem Änderungsbereich, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Holderstock“ neu geregelt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.5 wird wie folgt geändert:
Die Grundfläche (GR) beträgt für **MD B GR max. 600m^2**

3.10 Bei MD A2 gilt:
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. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

4. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

4.1 Bei MD B gilt:
Es gilt die „abweichende Bauweise“ gem. §22 Abs.4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.
Zulässig sind auch zwei Einzelhäuser (Verbindungselemente sind erlaubt).

5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1.7 Bei MD A2 gilt:
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 30°.

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.
Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Bei einer Dachneigung bis 22° sind auch andere Dachdeckungen wie z.B. Titanzink in material-bedingtem Farbton zulässig. Reflektierende Materialen dürfen nicht verwendet werden.

Der maximale Dachüberstand beträgt 0,6m zuzüglich Dachrinne.

Nebengebäude, Anbauten und Garagen

- Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m^3 sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.
- Pultdächer sind nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

6. HÖHEN DER GEBÄUDE

6.2.4 Bei MD A2 gilt:
Bei Wohngebäuden mit **zwei Vollgeschossen** beträgt die **maximale Wandhöhe 6,7m**, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (= unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

8.5 EINFRIEDUNGEN

8.5.4 Bei MD A gilt:
Entlang der Süd- und Westseite von Fl.-Nr. 1110/1 ist ein Sichtschutz mit Holzverkleidung oder eine Einfriedung in Form eines Stahlgitterzaunes bis 2m Höhe zulässig. Die Lage ist in der Planzeichnung ersichtlich.

11. HINWEISE ZU §13a BAUGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs.3 BauGB, abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

12. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BISHERIGE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Holderstock“ behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Münster hat gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom **04.05.2017** die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.05.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **04.05.2017** mit Begründung, Satzung und Planzeichnung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **22.05.2017 bis einschließlich 28.06.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **12.05.2017** 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 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **04.05.2017, zuletzt geändert am 20.07.2017** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **20.07.2017** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Münster, den **20.07.2017**

Gerhard Pfitzmaier, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **20.07.2017** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Münster, den **20.07.2017**

Gerhard Pfitzmaier, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **21.07.2017** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Münster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlagen Auskunft gegeben.

Münster, den **21.07.2017**

Gerhard Pfitzmaier, 1. Bürgermeister (Siegel)

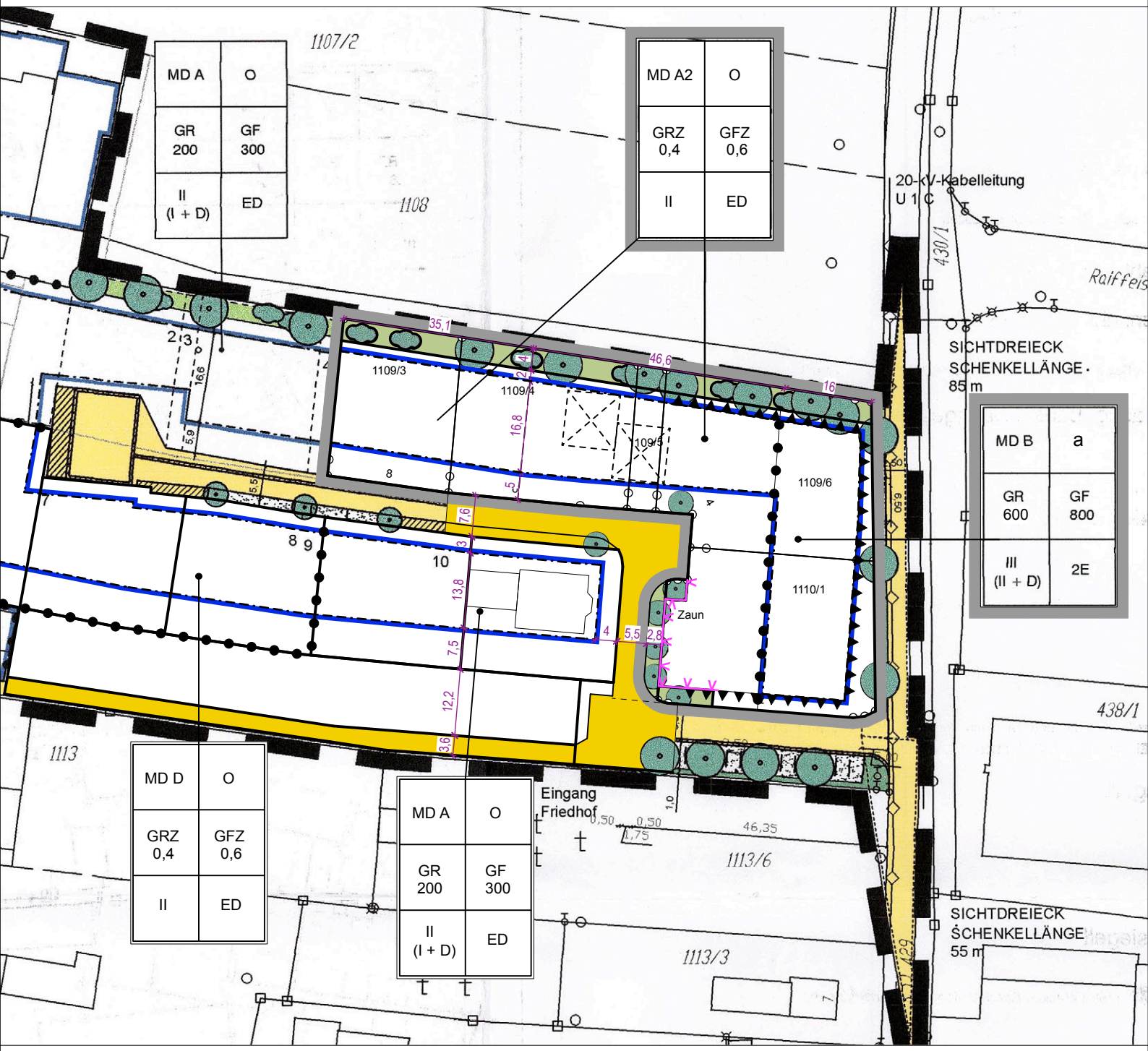
0 10 50m

NORD

SÜD

D PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert (Maßstab im Original 1:1.000)



Geltungsbereich B-Plan-Änderung

Baugrenze

MD Dorfgebiet
A B C D Benennung des Baufeldes

Schallschutzmaßnahme

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

O Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

GRZ 0.4 Grundflächenzahl

GR 600 Grundfläche

zu pflanzender heimischer Laubbaum

GFZ 0.6 Geschoßflächenzahl

GF 800 Geschoßfläche

5,5 Maßangabe

Einfriedung bis max. 2m

II III Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig