

GEMEINDE MÜNSTER



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMEINBEDARFSZENTRUM „AM POINTWEG“

ÄNDERUNGSBEREICHE:

- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hack-
schnittzellager
- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rat-
haus und Bauhof
- Neue Abgrenzung und Ausbildung der Fläche zum Retentionsraumaus-
gleich

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

SATZUNG

FASSUNG VOM 21.09.2011

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM POINTWEG“ „GEMEINBEDARFSZENTRUM“

**Gemeinde Münster
Landkreis Donau- Ries
Regierungsbezirk Schwaben**

Planungsträger:

**86692 Münster
Trommelgasse 14**

Tel 0 82 76 / 58 92 62

Fax 0 82 76 / 51 95 67

info@gemeinde-muenster.de

<http://www.gemeinde-muenster.de>

Planung:

Büro OPLA Augsburg

**Schaezlerstr. 38
86152 Augsburg**

Tel: 0821 – 159875-1

Fax 0821 – 159875-2

Email: info@opla-augsburg.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münster erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) folgende

3. Änderung des Bebauungsplanes Gemeinbedarfszentrum „Am Pointweg“

MIT DEN ÄNDERUNGSBEREICHEN:

- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hack-schnitzellager
- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus und Bauhof
- Neue Abgrenzung und Ausbildung der Fläche zum Retentionsraumausgleich

als Satzung

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 21.09.2011 in der Fassung vom 21.09.2011, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 21.09.2011 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(nach BauGB § 9, Abs. 1)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pointweg“ wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus, Bauhof und Hackschnitzzellager im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(1) Es gilt das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

(2) Gebäudehöhen

Bauhof:

Die **Wandhöhe** darf max. 4,5 m betragen.

Die **Firshöhe** darf max. 10,0 m betragen.

Rathaus:

Die **Wandhöhe** darf max. 6,5 m betragen.

Die **Firshöhe** darf max. 10,5 m betragen.

Hackschnitzzellagergebäude:

Die **Wandhöhe** darf max. 4,5 m betragen.

Die **Firshöhe** darf max. 6,5 m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firshöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Firshöhe (FH).

§ 3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(1)

Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 2 u.4 BauNVO als offene und abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

(2)

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

(3)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 4

Gestaltung der Gebäude

Zulässig sind für die überbaubare Grundstücksfläche Zeckbestimmung Rathaus:
Satteldach, Dachneigung 38 – 48 Grad
Pulldach, Dachneigung 15 – 25 Grad

Zulässig sind für die überbaubare Grundstücksfläche Zweckbestimmung Bauhof:
Pulldach, Dachneigung 15 – 25 Grad

Zulässig sind für die überbaubare Grundstücksfläche Zweckbestimmung Hackschnitzellager:
Pulldach, Dachneigung 10 – 25 Grad

Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung muss sich der des Hauptdaches anpassen.

Es ist nur eine Gaubenart je Grundstück zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

- (1) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (2) Die Dacheindeckung ist aus dem rot, rotbraunen oder grauen Farbbereich zu versehen.
- (3) An Außenwände sind dunkle, grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Blockbohlen- und Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

§ 5

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist definiert durch die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bezogen auf 415,81 m ü. NN. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden darf maximal 0,40 m über 415,81 m ü. NN liegen.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen sind für die Gemeinbedarfsfläche bis zur Höhe ü. NN 415,81 m zulässig.

§ 7 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Sockel sind nicht zugelassen, die Einfriedung muss zur OK hergestelltes Gelände einen Durchlass von mind. 10 cm aufweisen.

§ 8 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. sind unterirdisch zu führen.

§ 9 Grünordnung und Bodenschutz

(1) Grünordnung Gemeinbedarfsfläche

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je 25 m laufender Ortsrandeingrünung ist mindestens ein Obstbaum der Wuchsklasse I (Hochstamm, 3xv., STU 12-14) oder alternativ ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Acer platanooides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Acer campestre* (Feldahorn)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Ortsrandeingrünung sind je 20 lfd. m 5 heimische Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Sträucher

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 2xv., 100-150 h

Arten wie:

- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus oxyacantha* (Zweiggrifflicher Weißdorn)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)

- Rosa arvensis (Ackerrose)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Syringa vulgaris (Wildflieder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind spätestens bis zu 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu pflanzen.

(2) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag bevorzugt zu verwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

§ 10

Kompensation von potenziellen Retentionsräumen

Zur Kompensation des Verlustes an potenziellen Retentionsraum sowie zur Kompensation des Verlustes an geändertem Retentionsraum ist die im Bebauungsplan festgesetzte Retentionsfläche mit einer Mindestdiefe von 95 cm (Scheitelpunkt der Abgrabung) unter OK Gelände mit einem Retentionsvolumen von 476,00 m³ auszubilden.

§ 11

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde in Kraft.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz

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

Hinweis:

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 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.

2 Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn der Abgrabungsmaßnahmen zu sichern. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Baugebietes zuzuführen.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

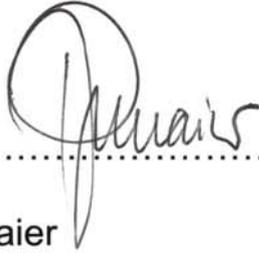
Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Friedberger Ach beeinflusst wird.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

GEMEINDE MÜNSTER, den 27.09.2011



Pfitzmaier
Erster Bürgermeister



Siegel