GEMEINDE MÜNSTER

MITGLIEDSGEMEINDE DER VG RAIN

BEBAUUNGSPLAN
"KREITFELD-SÜD"

TEXTTEIL

Augsburg/Münster, den 22.08.2013

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Münster erlässt aufgrund der §§ § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 12 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), 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 folgenden Bebauungsplan "Kreitfeld Süd" in der Fassung vom 22.08.2013 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Münster, östlich der Hemerter Straße und südlich des Baugebietes "Kreitfeld", bestehend aus einer Teilfläche der Flurnummer 576 gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.08.2013, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.08.2013.

Auf jeweils einer Teilfläche am Südrand der Flurnummern 577/16 bis 577/23 verliert der Bebauungsplan "Kreitfeld" seine Gültigkeit und wird durch die dargestellten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird 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, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ: 0,33
GFZ: 0,50

3.2 Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig; pro Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß Eintrag in der Planzeichnung jeweils in offener Bauweise zulässig.

4.2 Haustypen

H1 II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
Dachgeschoß als zweites Geschoß ist zulässig
Satteldach
- Dachneigung 35-45°

- Firsthöhe max. 9,00m
- Kniestock max. 0,75m

H2 II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Geschosse zulässig
Satteldach
- Dachneigung 15°-25°
- Firsthöhe max. 8,00m
- Kniestock keiner

H3 II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Geschoße zulässig
Walmdach, auf quadratischen Baukörpern Zeltdach
- Dachneigung 15°-25°
- Firsthöhe max. 8,00m
- Kniestock keiner

4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude
Begriffe und Abkürzungen:

OK	Oberkante
UK	Unterkante
AK	Außenkante
FFB	Fertigfußboden
RFB	Rohfußboden
EG	Erdgeschoß
DG	Dachgeschoß

Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand
Höhenlage der Wohngebäude (OK FFB EG):
bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus:
maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.
bei Grundstücksfläche unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus:
maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte
(FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben)
Kniestock: Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK RFB DG bis UK Sparren
Wandhöhe: Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK FFB EG bis UK Sparren

4.3 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung gemäß Eintragung in der Planzeichnung verlaufen; bei wahlweiser Firstrichtung, nicht parallelen Grundstücksgrenzen oder quadratischer Gebäudeform ist die Ausrichtung des Gebäudes parallel zu einer Grenze vorzunehmen.

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, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses. Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/-tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
Für die Wohngebäude im WA1 sind längsrechteckige Baukörper vorzusehen.

Für die Außenwände von Gebäuden sind verputze, 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 wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.
Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.
Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, pro Baugrundstück ist im Zufahrtsbereich ein Hausbaum zu pflanzen; insofern sind die durch Planzeichen festgesetzten Standorte im straßennahen Bereich variabel.
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

7.2 Befestigte Flächen im privaten Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versikkerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Zaunsockel zu Nachbargrundstücken bzw. Grünflächen hin sind unzulässig, Mauern sind generell unzulässig.

7.4 Anpflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtsnaher Hausbaum (Abstand von Hinterkante Randstein max. 5,0 m) im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung des Rohbaus von den Eigentümern einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße StU 16-18 cm. Abgängige Pflanzen sind durch gleichgroße und gleichartige zu ersetzen.

Für die gemäß Textteil Ziffer 7.4 und Planzeichnung festgesetzten Hausbäume sind folgende Arten zulässig:

Lokale Obstbaumsorten
Zierkirschen in Sorten

	Feldahorn	Acer campestre
-	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
-	Spitzahorn	Acer platanoides
-	Hainbuche	Carpinus betulus
-	Weißdorn	Crataegus monogyna

Die Verwendung von Nadelgehölzen für Hausbäume ist nicht zulässig.

7.5 Anpflanzung von "Straßenbäumen"

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind von der Gemeinde Münster im Zuge der Erschließungsmaßnahme Straßenbäume einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestgröße StU 16-18 cm. Abgängige Pflanzen sind durch gleichgroße und gleichartige zu ersetzen.

Für die gemäß Textteil Ziffer 7.5 und Planzeichnung festgesetzten Straßenbäume sind folgende Arten zulässig:

-	Feldahorn	Acer campestre
-	Spitzahorn	Acer platanoides
-	Hainbuche	Carpinus betulus

Die Verwendung von Nadelgehölzen für Straßenbäume ist nicht zulässig.

7.6 Ortsrandeingrünung

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang des zukünftigen Ortsrandes ist auf der privaten Grünfläche - Ortsrandeingrünung eine 2-reihige Hekke im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung des Rohbaus von den Eigentümern einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße Sträucher: 2xv, o.B., 60-10 cm, Heister: 2xv, o.B., 150-175 cm. Abgängige Pflanzen sind durch gleichgroße und gleichartige zu ersetzen (Maßnahme zum Schutz und Entwicklung der Landschaft). Die Erstbepflanzung wird von der Gemeinde vorgenommen.

Für die gemäß Textteil Ziffer 7.6 und Planzeichnung festgesetzten Sträucher und Heister zur Ortsrandeingrünung sind folgende Arten zulässig:

-	Feldahorn	Acer campestre
-	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
-	Spitzahorn	Acer platanoides
-	Hainbuche	Carpinus betulus
-	Hartriegel	Cornus sanguinea

-	Hasel	Corylus avellana
-	Weißdorn	Crataegus monogyna
-	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
-	Vogelkirsche	Prunus avium
-	Schwarzdorn	Prunus spinosa
-	Stieleiche	Quercur robur
-	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
-	Winterlinde	Tilia cordata
-	Feldulme	Ulmus carpinifolia
-	Wollener Schneeball	Viburnum lantana
-	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die Verwendung von Nadelgehölzen für die Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig.

7.7 Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan "Kreitfeld-Süd" wird von der bereits im Rahmen der BP-Aufstellung "Freiflächenphotovoltaikanlage östlich des Gewerbegebietes" festgesetzten Gesamtfläche der Flur Nr. 651 eine mit ABCDE gekennzeichnete Fläche 'von 6.080m² als Ausgleichsfläche zugeordnet. Siehe hierzu auch den Hinweis 3.) zur Ausgleichsfläche.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

8.1 Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, soll unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen, wo möglich, über belebte Bodenzonen versickert werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Es wird hingewiesen auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sowie auf die folgenden Normen, die bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, zu beachten sind:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

Die Errichtung einer Zisterne ist zulässig. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

8.3 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke (Anfahrsicht) ist zu gewährleisten, daß keine Sichthindernisse über 0,75 Höhe die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

9. 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 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.bavern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Münster, den 30.08.2013

Pfitzmaier, 1. Bürgermeister

Hinweise 1.) Allgemeines

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen sind zu erwarten. Diese Emissionen und Immissionen sind zu dulden. Dies gilt insbesondere für die Schafhaltung auf Fl.Nr. 579, Gemarkung Münster.
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl)
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel

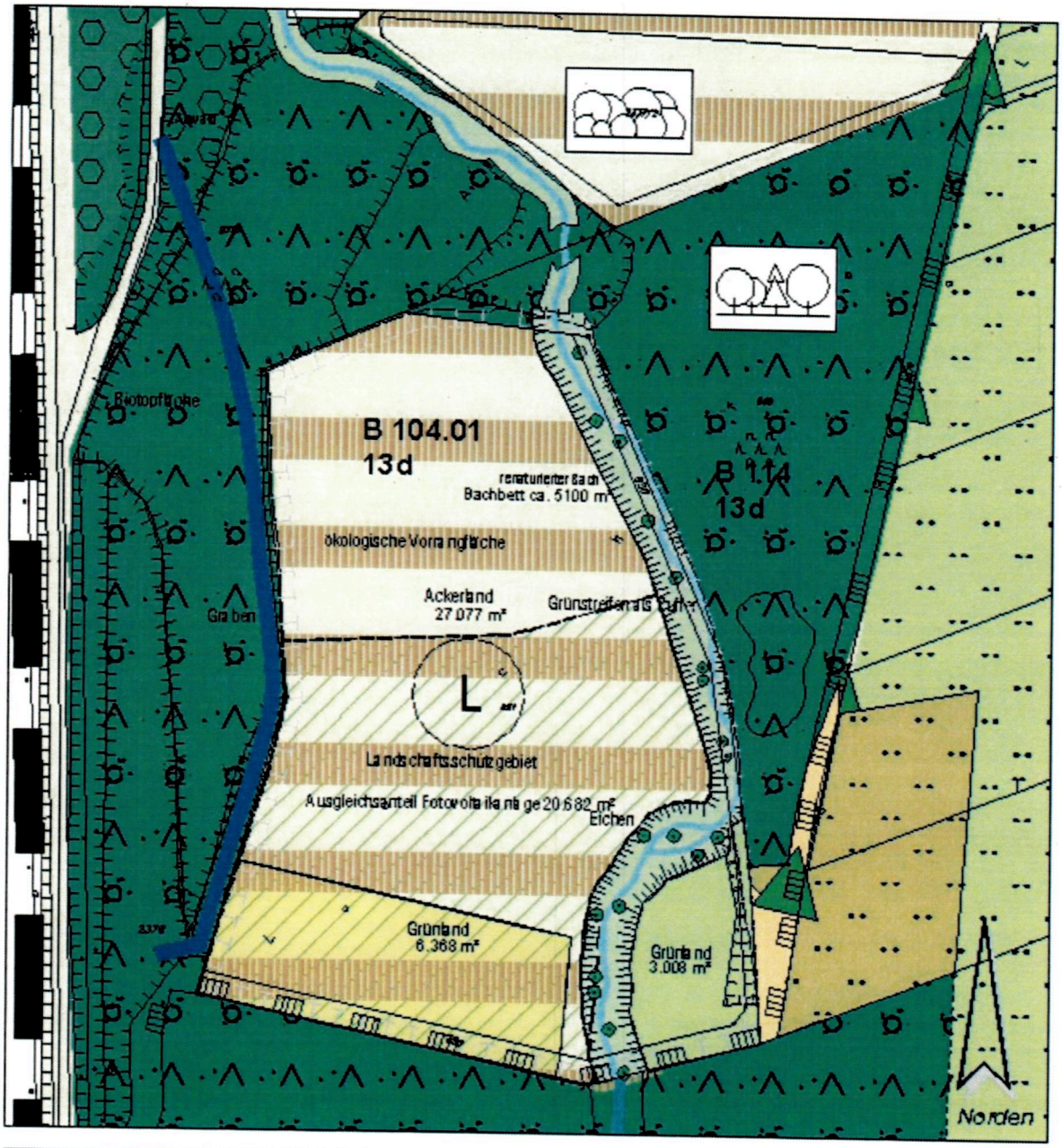
Hinweis 2.) Verkehrsberuhigter Bereich

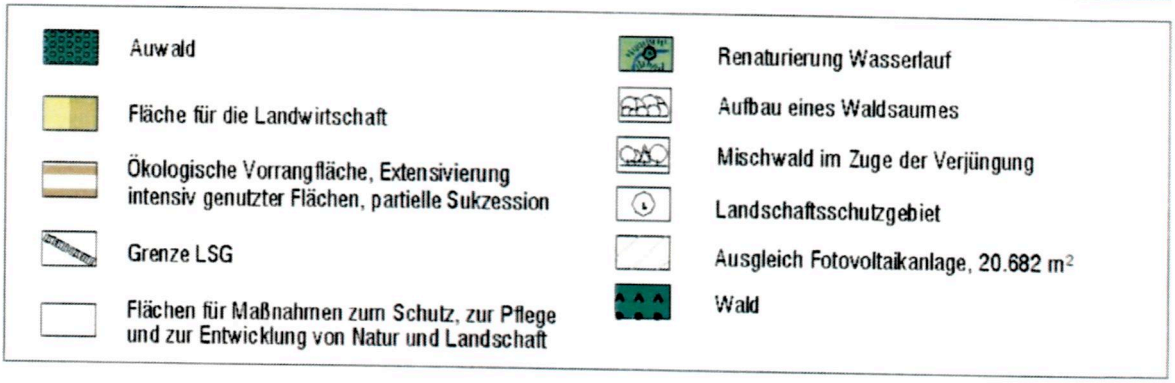
Für die Erschließung des Baugebietes ist die Ausführung als Verkehrsberuhigter Bereich – Spielstraße vorgesehen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr erfolgt mit der Straßen- und Erschließungsplanung für dieses Areal, wenn auch die Grundstückszufahrten festgelegt werden. Um einen Anhaltspunkt zu geben für die mögliche Positionierung der Parkflächen, wenn die Zufahrten wie vorgeschlagen realisiert werden, wird die nachfolgende Darstellung als Hinweis aufgenommen.

Flächen für ruhenden Verkehr – Skizze ohne Maßstab:

Hinweis 3.) Ausgleichsfläche

Nachrichtliche Darstellung (ohne Maßstab) der Ausgleichsflächenplanung des Büros OPLA, Augsburg, zum Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage östlich des Gewerbegebietes"; zur Herstellung der Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 6.080m² der im Gemeindebesitz befindlichen Flur Nr. 651 verwendet.





Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat von Münster hat mit Datum vom 23.08.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "Kreitfeld Süd" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf in der Fassung vom 23.08.2012 im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.10.2012 in der Zeit vom 29.10.2012 bis 30.11.2012 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 29.10.2012 bis 30.11.2012 schriftlich beteiligt.
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 31.01.2013 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2013 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 05.06.2013 in der Zeit vom 25.06.2013 bis 25.07.2012 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 22.08.2013 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 22.08.2013 als Satzung beschlossen.

Münster, den 30.08.2013

Pfitzmaier, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2013 bekanntgemacht.
Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Münster, den 24.10.2013

Pfitzmaier, 1. Bürgermeister

Siegel