



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„AM EICHENWEG II“

1. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 603 (TF), 605 (TF), 607
UND 610 (TF) GEMARKUNG MÜNSTER

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 22.10.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 17.12.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO 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

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB	4
2	Planungsrechtliche Situation	4
3	Lage des Plangebietes	5
4	Hinweise zur Begründung	5
B	SATZUNG	6
8	Hinweise zu §13a BauGB.....	6
9	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	6
C	VERFAHRENSVERMERKE	7
1	Aufstellungsbeschluss	7
2	Auslegung (Offenlegung).....	7
3	Satzungsbeschluss.....	7
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	7
5	In-Kraft-Treten	7
D	PLANZEICHNUNG / BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	8

A BEGRÜNDUNG

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Am Eichenweg II“ erlangte am 30.10.2019 Rechtskraft.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§1 (8) BauGB**

1.3 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die bisherige Erschließungsplanung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstand gemäß den üblichen Straßenausbaubreiten im Gemeindegebiet bzw. Landkreis.

Das Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg stellt in der Gemeinderatsitzung vom 13.08.2020 die aktuelle Entwurfsplanung für die Erschließungsmaßnahmen „Am Eichenweg II“ vor.¹

Nachdem die Ergebnisse des Baugrundgutachtens vorliegen wurde festgestellt, dass eine Entwässerung über eine Rigolenversickerung aufgrund der fehlenden Grundwasserabstände sich als nicht genehmigungsfähig darstellt. Die Planungen müssen daher nach Aussage der Ingenieurbüros zugunsten einer Muldenversickerung geändert werden.² Somit müssen auch die Zufahrten für die Grundstücksbesitzer festgelegt werden.

Aufgrund des größeren Platzbedarfs dieser Entwässerungsmethode sind nun jedoch Anpassungen der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und damit zusammenhängend auch Anpassungen/Verkleinerungen der Grundstückszuschnitte notwendig, da ein Teil der Bauplatzfläche nun für die Entwässerung zur Verfügung gestellt werden muss.

Des Weiteren werden im Planentwurf der Ingenieurbüros Tremel die bisherigen Einmündungsradien von 11 m auf 8 m Radius reduziert sowie die Parkplatzbereiche vorgeschlagen. Somit ist eine Änderung der Planzeichnung insgesamt erforderlich.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes
- geordnete Nutzung des Plangebietes

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Eichenweg II“.

¹ gemäß Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 13.08.2020

² gemäß Erschließungsplanung Stand 26.08.2020 von Josef Tremel – Ingenieurbüro für Bauwesen, Augsburg

1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB

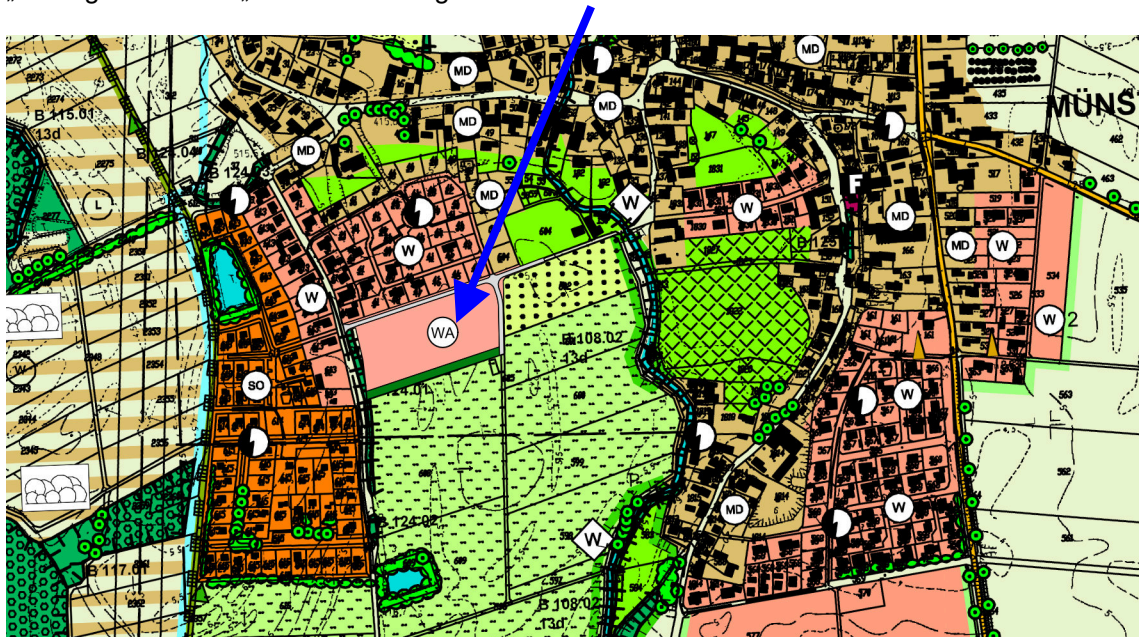
1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 21.379m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im WA 1 (9.760m² x 0,4 = 3.904m²) und einer GRZ von 0,6 im WA 2 (4.458m² x 0,6 = 2.675m²) beträgt die „zulässige Grundfläche“ insgesamt 6.579m².
Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um ein Wohngebiet handelt, dessen Erschließung lediglich optimiert werden soll.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, 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 gem. §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten Berichtigung als „Wohngebiete“ und „Grünfläche“ dargestellt.



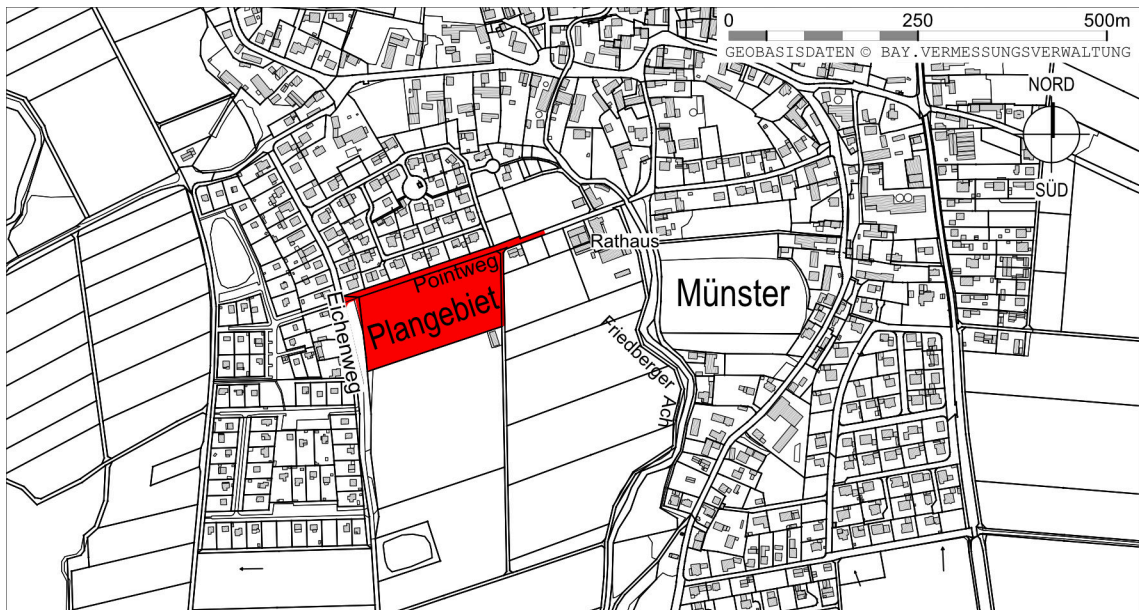
Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich befindet sich östlich von Münster und grenzt an bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 41/8, 41/9, 41/48, 41/47, 41/46, 41/45, 41/44 (jeweils Wohnen), 41/4 (Buchenweg), 604/2 (freier Bauplatz im Bebauungsplan „Eichenweg“), 604 (Grünfläche)
 - **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 603 (TF, Pointweg), 602/3, 602/4, 602/5 (Bauplätze im Bebauungsplan „Am Pointweg“), 602 (Acker)
 - **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 605 (TF, Wirtschaftsweg), 608 (Acker)
 - **im Westen** durch die Fl.-Nr. 610 (TF, Gehölzstruktur/Baumreihe und Eichenweg)
- jeweils Gemarkung Münster



Maßstab 1:10.000

4 Hinweise zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Am Eichenweg II“ gilt abgesehen von den Änderungen der 1. Änderung weiterhin.

B SATZUNG

Die Gemeinde Münster erlässt aufgrund der §2 Abs.1, 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 Eichenweg II“ 1. Änderung als Satzung.

Die 1. Änderung besteht aus der Begründung, der geänderten Planzeichnung, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.
Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes weiterhin.

8 Hinweise zu §13a BauGB

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

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

9 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) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Eichenweg II“ behalten, mit Ausnahme planzeichnerischen Änderung, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Münster hat in der Sitzung vom **22.10.2020** die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.10.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **22.10.2020** mit Planzeichnung, Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.11.2020 bis einschließlich 03.12.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **23.10.2020** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB statt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **Entwurf vom 22.10.2020, zuletzt geändert am 17.12.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **17.12.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Münster, den **18.12.2020**

Jürgen Raab, 1. Bürgermeister



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 **17.12.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Münster, den **18.12.2020**

Jürgen Raab, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **21.12.2020** 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 Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain sowie im Rathaus der Gemeinde Münster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münster, den **22.12.2020**

Jürgen Raab, 1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

0,6 1,2

Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 0,6

Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

E

nur Einzelhäuser zulässig

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

MH

nur Mehrparteienhäuser zulässig

RH

nur Reihenhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch

Pflanzgebot für Sträucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
"Verkehrsberuhigter Bereich"

Straßenbegrenzungslinie

V

Verkehrsgrün und Versickerungsmulden als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Zufahrt als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Lage exemplarisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

1,5 6 1,5

9

Vermaßungslinie in m

AS 5x70m

Sichtdreieck
Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 70m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung

Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Dachform

Bauweise

WA 1

II=12-33°
II=I+D=34-48°

0,4 0,6

SD
WD/ZD
vPD

E

WA 2

II=12-33°
II=I+D=34-48°

0,6 1,2

SD
WD/ZD
vPD

MH
RH/ED

SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
WD = Walmdach
vPD = versetztes Pultdach

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

436

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Vorschlag Grundstückseinteilung
Parzellennummer
Größe der Parzelle (ungefähr)

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

7331-0124-001

Amthlich kartiertes Biotop mit Nummer

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **21.12.2020** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Am Eichenweg" im überplanten Bereich seine Rechtskraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Münster sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münster, den 22.12.2020

Jürgen Raab

1. Bürgermeister

Bayern

Gemeinde Münster