

# Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

## Bebauungsplan „Lindenplatz“

### Begründung

#### ENTWURF

Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

Dr.-Friedrich-Werner-Platz 1

55424 Münster-Sarmsheim

August 2026

#### Auftragnehmer:



Dipl. Ing. Architekt Roland Becker  
Philippsbergstraße 24

65195 Wiesbaden  
Tel.: 0170 3234994

e-mail: [post@architektur-staedtebau.de](mailto:post@architektur-staedtebau.de)

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>  | <b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>                                                                  | <b>4</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>                                               | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Anlass und Ziele der Planung</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>                                            | <b>5</b>  |
| 4.1       | Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe                                                             | 5         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe                                                      | 6         |
| 4.3       | Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)                                                             | 7         |
| <b>5</b>  | <b>Fachplanungen und Gutachten</b>                                                                       | <b>7</b>  |
| 5.1       | Artenschutz                                                                                              | 7         |
| 5.2       | Umweltbelange                                                                                            | 8         |
| <b>II</b> | <b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>                                                                  | <b>10</b> |
| <b>A</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                                  | <b>10</b> |
| <b>1</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                                                         | <b>10</b> |
| 1.1       | Dörfliches Wohngebiet (MDW1-9)                                                                           | 10        |
| <b>2</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                                                                         | <b>10</b> |
| 2.1       | Grundflächenzahl (GRZ)                                                                                   | 10        |
| 2.2       | Geschossflächenzahl (GFZ)                                                                                | 11        |
| 2.3       | Zahl der Vollgeschosse                                                                                   | 11        |
| 2.4       | Höhe baulicher Anlagen                                                                                   | 11        |
| <b>3</b>  | <b>Bauweise</b>                                                                                          | <b>11</b> |
| <b>4</b>  | <b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>                                              | <b>11</b> |
| 4.1       | Baulinien                                                                                                | 11        |
| <b>5</b>  | <b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b>                                                 | <b>12</b> |
| <b>6</b>  | <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>                                                                      | <b>12</b> |
| <b>7</b>  | <b>Versorgungsleitungen</b>                                                                              | <b>12</b> |
| <b>8</b>  | <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> | <b>12</b> |
| 8.1       | Befestigte Flächen                                                                                       | 12        |
| 8.2       | Baufeldkontrolle                                                                                         | 12        |
| 8.3       | Vermeidung von Vogelschlag                                                                               | 12        |
| <b>9</b>  | <b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>                       | <b>12</b> |
| 9.1       | Grundstücksfreiflächen                                                                                   | 12        |

|            |                                                                                                            |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.2        | Dachbegrünung                                                                                              | 12        |
| 9.3        | Anpflanzen von Bäumen                                                                                      | 13        |
| 9.4        | Anpflanzen von Sträuchern                                                                                  | 13        |
| <b>B</b>   | <b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>                             | <b>13</b> |
| <b>1</b>   | <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>                                                                 | <b>13</b> |
| 1.1        | Dachformen und Dachneigung                                                                                 | 13        |
| 1.2        | Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie                       | 13        |
| 1.3        | Dachmaterialien und -farben                                                                                | 13        |
| 1.4        | Drempel                                                                                                    | 13        |
| 1.5        | Fassadengestaltung                                                                                         | 14        |
| <b>2</b>   | <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (restlicher Geltungsbereich)</b>                                    | <b>14</b> |
| <b>3</b>   | <b>Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen</b>                                      | <b>14</b> |
| 3.1        | Nicht überbaubare Grundstücksflächen                                                                       | 14        |
| 3.2        | Stützmauern                                                                                                | 14        |
| 3.3        | Mauern und Tore                                                                                            | 14        |
| 3.4        | Einfriedungen und Zäune                                                                                    | 14        |
| <b>4</b>   | <b>Abfallsammelanlagen</b>                                                                                 | <b>14</b> |
| <b>5</b>   | <b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b>                                                                      | <b>14</b> |
| <b>6</b>   | <b>Werbeanlagen</b>                                                                                        | <b>15</b> |
| <b>C</b>   | <b>Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften</b>                                                            | <b>16</b> |
| <b>D</b>   | <b>Artenliste</b>                                                                                          | <b>16</b> |
| <b>III</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>                                                                     | <b>17</b> |
| <b>1</b>   | <b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>                                                   | <b>17</b> |
| <b>2</b>   | <b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen</b> | <b>17</b> |
| <b>3</b>   | <b>Statistische Angaben</b>                                                                                | <b>17</b> |

# **I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE**

## **1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim, Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Kreis Mainz-Bingen. Es umfasst die wesentlichen Teile des alten Ortskerns von Münster um den zentral gelegenen Lindenplatz und entlang der Rheinstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Im Jahr 2019 wurde eine städtebauliche Studie für einen Teil des alten Ortskerns von Münster durchgeführt, u.a. mit dem Ziel der Darstellung von Sanierungsbedarfen, der Beurteilung der Barrierefreiheit, der Identifizierung von Potentialen für Nachverdichtungsprojekte für z.B. Mehrgenerationenwohnen sowie eine Beurteilung der Qualität der öffentlichen und privaten Freiflächen. In den Jahren 2021-2022 wurde in Vorbereitung eines zu erstellenden Dorferneuerungskonzepts eine Dorfmoderation mit intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Sowohl die Ergebnisse der Vorstudie als auch die Ergebnisse der Dorfmoderation lassen dem Gebiet um den 2015 neu gestalteten Lindenplatz eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Ablesbarkeit der Ortsgeschichte, der gestalterischen Qualitäten der historischen Gebäude aber auch des tw. hohen Modernisierungsbedarfs zukommen. Aus diesen Gründen hat die Ortsgemeinde mit Beschluss vom 09.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Lindenplatz beschlossen.

## **3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Das Plangebiet befindet sich zurzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Diese planungsrechtlich für die Gemeinde ungesicherte Situation kann in Einzelfällen zu städtebaulich bedenklichen Entwicklungen führen, da das in § 34 BauGB verankerte Gebot des Einfügens sich nur auf wenige Parameter beschränkt und gestalterische Einflussmöglichkeiten nicht vorhanden sind. Um die obengenannten Ziele der Planung zu erreichen, bietet sich die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB an. Weitere Möglichkeiten der Anwendung städtebaulicher Instrumente zur Erhaltung und Weiterentwicklung des alten Ortskerns sind der Erlass einer Satzung nach § 172 Abs. 1 BauGB (Erhaltungssatzung und der Erlass einer reinen Gestaltungssatzung nach § 88 Landesbauordnung. Die Ortsgemeinde hat sich für die Aufstellung eines Bebauungsplans entschieden.

Das Bebauungsplanverfahren wird, da die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen:

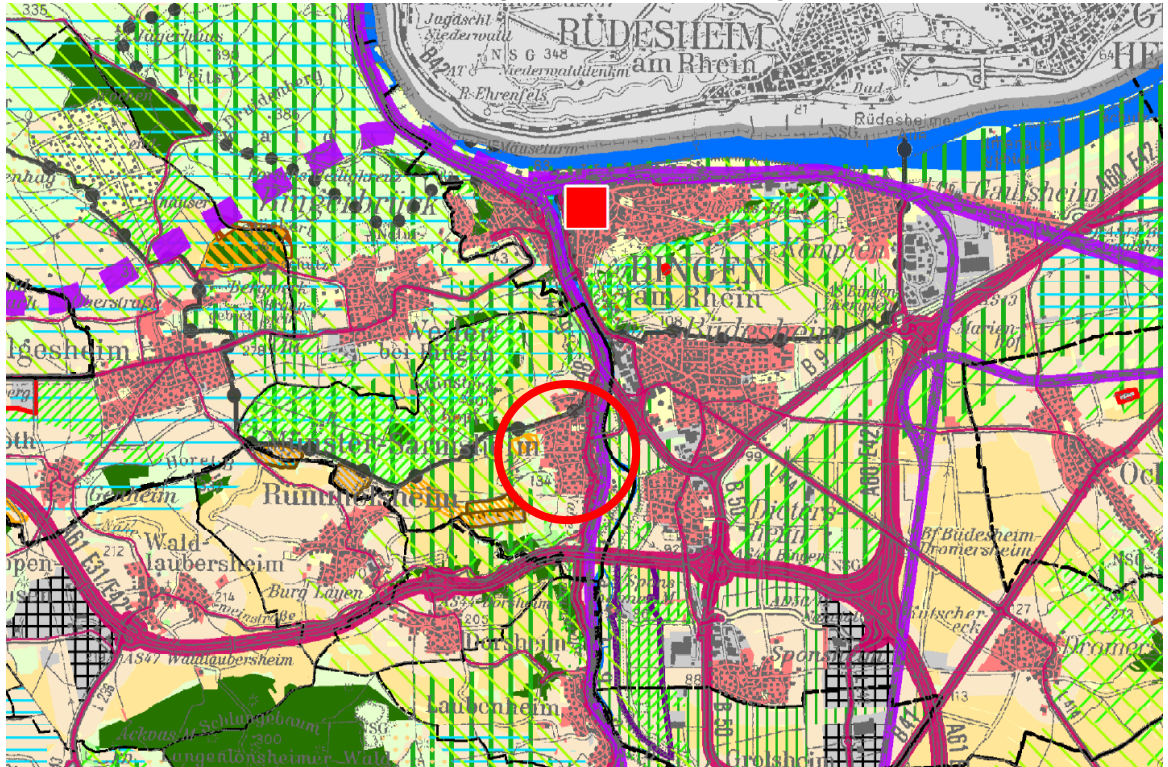
- Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich
- Die geplante zulässige Grundfläche beträgt unter 20.000 Quadratmeter
- es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes sowie auf eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung verzichtet.

## 4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

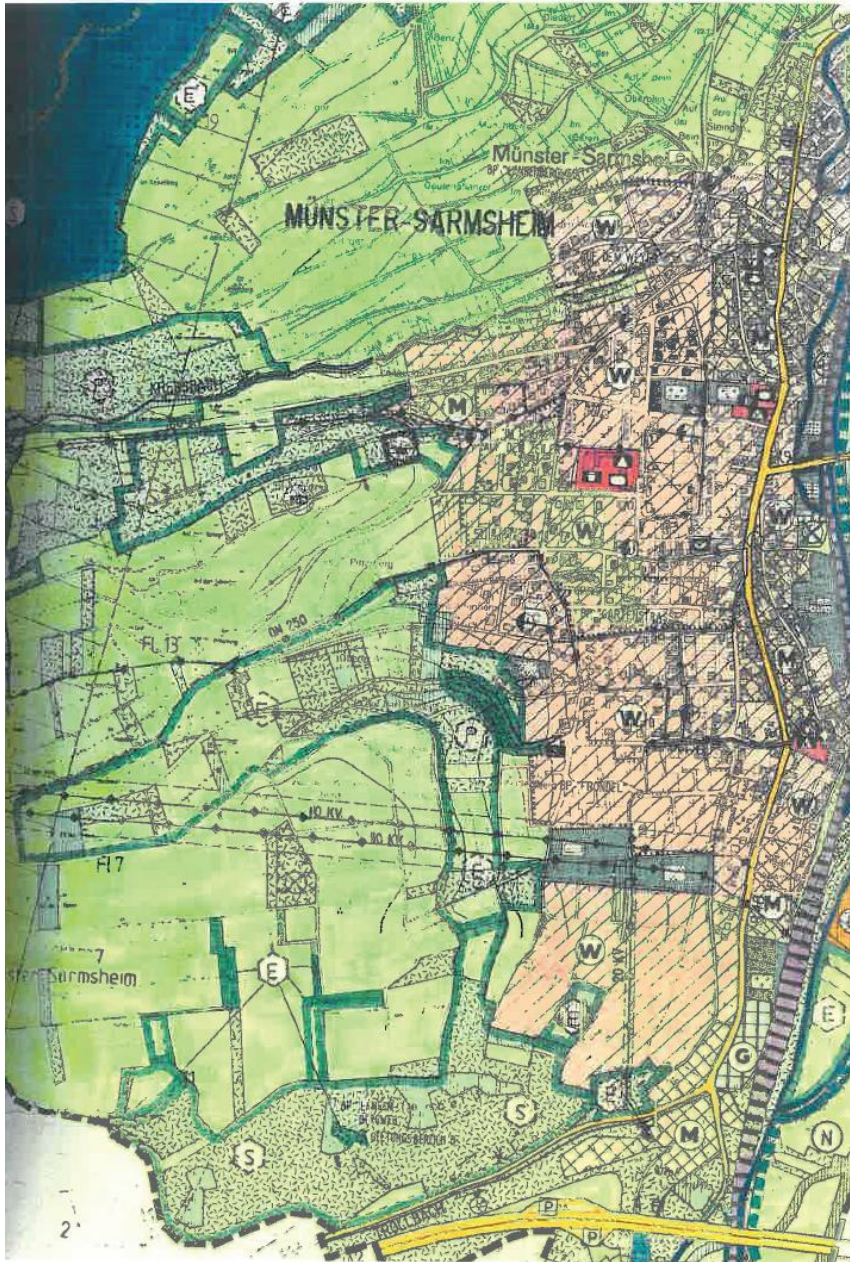
### 4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Im rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Rhein-Hessen-Nahe 2022 ist der Bereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.



Ausschnitt aus Regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Gesamtkarte

#### 4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe



*Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der OG Münster-Sarmsheim*

Der rechtsverbindliche FNP stellt den Bereich des Bebauungsplans „Lindenplatz“ als gemischte Baufläche (M) dar. Da für die Art der Nutzung eine „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) nach § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen ist entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Eine Anpassung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Im Planungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich keine Bebauungspläne nach § 30 BauGB bzw. Satzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) oder Satzungen auf der Grundlage von § 88 LBO (örtliche Bauvorschriften).

### 5 **Fachplanungen und Gutachten**

#### 5.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte durch das Büro Naturprofil, Dipl.-Ing. Martin Schaefer, Friedberg im Frühjahr 2026

Innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten. Dabei handelt es sich um Fledermausarten, sowohl bei Durchflügen als auch in potenziellen Gebäudequartieren. Bei dem vegetationsarmen Geltungsbereich handelt es sich allenfalls um einen nachrangigen Teil größerer Nahrungsreviere (hier insbesondere die Nahe-Aue) oder ein reines Durchflugsgebiet. Ein Verlust von Quartierstrukturen sowie Tötungen oder Verletzungen von Individuen sind nicht ausgeschlossen. Verbotstatbestände lassen sich durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldkontrolle, ggf. Vergrämung und Umsiedlung) vermeiden. Erhebliche Störungen von Fledermäusen im Umfeld gehen von den künftigen Baumaßnahmen und Nutzungen nicht aus.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen einzelner Brutvogelarten der Grünflächen und Gehölze sowie von Gebäudebrütern zu erwarten bzw. nachgewiesen. Insbesondere mit dem Eingriff in die Gebäude kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Jungvögeln oder dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle, ggf. Verschieben des Baubeginns) wird eine Tötung von Individuen oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und die zeitlichen und räumlichen Vorbelastungen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die nachweislich oder mutmaßlich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzbeständen und an Nachbargebäuden können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitate im Umfeld ausweichen. Da es sich um siedlungsorientierte bzw. störungstolerante Arten handelt, stellt - wie die aktuelle Siedlungstätigkeit - auch die künftige Gemeinbedarfs- und dörfliche Wohngebietsnutzung keine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung dar.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenplatz“ in Münster-Sarmsheim keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.

- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die potenziell oder nachweislich vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten bei Eingriffen in den Vegetations- und Gebäudebestand nicht ausgeschlossen. Angesichts der umgebenden Bebauungs- und Habitatstruktur bleibt die ökologische Funktion der von Eingriffen betroffenen Lebensstätten jedoch gewahrt.

## 5.2 Umweltbelange

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte durch das Büro Naturprofil, Dipl.-Ing. Martin Schaefer, Friedberg im Frühjahr 2026

Der Bebauungsplan „Lindenplatz“ der Gemeinde Münster-Sarmsheim ermöglicht im alten Ortskern von Münster die Sanierung der Gebäudesubstanz, die Verbesserung der Barrierefreiheit und die Ausnutzung von Potentialen für Nachverdichtungsprojekte. In dem hierzu aufgestellten Bebauungsplan sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Umweltbelange zu berücksichtigen. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei rund 2,8 ha.

Das Planungsgebiet unterliegt keinen naturschutzrechtlichen Restriktionen und ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Im Osten reicht das Naturschutzgebiet (NSG) „Untere Nahe“ bis auf 15 m an den Geltungsbereich des Bebauungsplans heran. Das NSG wird von dem EU-Vogelschutzgebiet DE-6210-401 „Nahetal“ und dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet DE-6113-301 „Untere Nahe“ - in diesem Abschnitt flächengleich - überlagert. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, dessen Nutzungsstruktur durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert wird und der in keinem funktionalen Zusammenhang zu den Schutzgebieten steht. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke können daher ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen geschützter Tierarten (Vögel, ggf. Fledermäuse) auszugehen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Im Geltungsbereiches befinden sich mehrere Kulturdenkmäler (sowohl Einzelanlagen als auch eine Gesamtanlage im Umfeld der Kirchen westlich der Rheinstraße). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Kulturdenkmäler in ihrem Bestand und ihrer Nutzung gesichert.

Das Planungsgebiet weist eine Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v. a. aus dem umgebenden Straßenverkehr sowie den bestehenden Überbauungen und Versiegelungen resultieren. Davon werden im Grundsatz fast alle Schutzgüter (Mensch und menschliche Gesundheit, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/Biodiversität und Landschaftsbild) in unterschiedlichem Ausmaß betroffen.

Die Auswirkungsanalyse für den Planfall kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung sowie die Überformung bisher unbebauter Freiflächen ergeben. Im Rahmen der Prüfung werden in Teilbereichen erhebliche Umweltauswirkungen geringer Intensität für das Schutzgut Pflanzen/Tiere und Lebensräume festgestellt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Einzelvorhaben auch ohne Bebauungsplan bei der weiteren Entwicklung des Gebietes zulässig sind, so dass sich die Nullvariante im Hinblick umweltrelevante Auswirkungen nur marginal vom Planfall unterscheidet.

Eine relevante Zunahme von Lärm-Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr als Folge der möglichen baulichen Erweiterungen ist nicht zu erwarten. Die bestehenden immissionsbedingten Auswirkungen resultieren aus gewerblichem Anlagenlärm sowie Straßenverkehr. Angesichts der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, welche die Auswirkungen für die Schutzgüter durch die Bebauung reduzieren können. Für Pflanzen, Tiere und Biodiversität werden Schutzmaßnahmen bei Sanierungs-, Abriss- und Nachverdichtungsprojekten dargestellt (z. B. Baumschutz- oder -pflanzungen, Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse). Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die möglichen Eingriffe bereits nach § 34 BauGB bereits zulässig wären, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung an sich nicht zum Tragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine konkreten Ablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet nach heutigem Kenntnisstand keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

Die mögliche städtebauliche Entwicklung als Dörfliches Wohngebiet auf den jeweiligen Grundstücken entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht erforderlich, auch nicht für naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen - bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Lindenplatz“ der Gemeinde Münster-Sarmsheim insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW1-9)**

Mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO wird das Ziel verfolgt zum einen die vorhandenen gemischten Nutzungen von Wohnen über Weinbau und Gewerbe im Geltungsbereich planungsrechtlich abzubilden und zum anderen zukünftige Entwicklungspotentiale einzubeziehen. Im Gegensatz zu den Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten teilt sich in einem dörflichen Wohngebiet die Wohnnutzung die unmittelbare Nachbarschaft mit einer Palette von typischen ländlichen Nutzungsangeboten.

In dörflichen Wohngebieten gelten nach der TA Lärm tagsüber 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) als Orientierungswerte für den Lärmschutz. Diese Werte sind im Vergleich zu allgemeinen Wohngebieten (55/40 dB(A)) etwas höher, was der spezifischen Nutzung und dem Charakter dörflicher Bereiche Rechnung trägt.

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe befinden wurden diese nach § 5a BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Damit wird eine grundsätzliche bauliche Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Betriebe planungsrechtlich ermöglicht. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird dadurch nicht berührt.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur einer dichten, dörflichen Bebauung mit relativ kleinen Grundstücksflächen mit hoher Ausnutzung sind die allgemein zulässigen Nutzungsarten „Kleinsiedlungen“ und die ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ im Plangebiet nicht zulässig.

Die allgemein zulässigen, „nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung“ sind aus den gleichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im MDW auf 0,6 begrenzt. Damit werden die Orientierungswerte von Dörflichen Wohngebieten nach § 17 BauNVO eingehalten. Die maximale Ausnutzung von 0,6 entspricht einer Bebauung des Baugrundstücks von maximal 60%. Dadurch wird eine dem Charakter des alten Ortskerns angemessene bauliche Dichte erzeugt. Ausnahmsweise ist bei der Wiederherstellung einer Bestandsbebauung eine maximale GRZ von 0,7 möglich. Auf den verbleibenden Flächen sind weitere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig (siehe 2.2). Jedoch sind im Sinne der Klimaanpassung die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.

#### Grundflächenzahl 2 (GRZ 2)

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Grundflächen um 50% höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind möglich.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der Multiplikation der Grundfläche (ohne Terrassen) mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (auch der Dachgeschosse, wenn Vollgeschosse, siehe 2.4). Flächen in Nichtvollgeschossen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt mindestens und maximal zwei. Das entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und trägt dem dörflichen Charakter des historischen Münsterer Ortskerns Rechnung.

Da die Dachgeschosse aufgrund der möglichen Dachneigung und der zulässigen Dachaufbauten zu Vollgeschossen nach den Berechnungsvorschriften der Landesbauordnung RLP werden können wird dies ausnahmsweise zugelassen.

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegungen der Höhe der baulichen Anlagen definieren entscheidend das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebietes. Die Höhe baulicher Anlagen wird mit der Festlegung des Fertigfußbodens der jeweiligen Erdgeschosse (OK FFB EG) als unteren Bezugspunkt und davon abgeleitet, die maximalen Werte für die Trauf-, First und Gebäudehöhen eindeutig bestimmt.

### 3 **Bauweise**

Für den Planbereich wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird der vorhandenen dichten dörflichen Ortskernbebauung am besten Rechnung getragen. Ausnahmen sind möglich, wenn die bestehende Bebauung von der geschlossenen Bauweise abweicht und Ersatzneubauten zu genehmigen sind.

### 4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### 4.1 Baulinien

In einem Teilbereich des Geltungsbereichs wurden an den ortsbildprägenden Straßenzügen, wie z.B. die Zollstraße oder die Rathausstraße Baulinien festgesetzt, die auch bei Neubauten eine charakteristische Straßenrandbebauung garantieren. Da die vorhandene Bebauung sehr heterogene Baufluchten aufweist wird auf weitere Festsetzungen von z.B. Baugrenzen im Plangebiet verzichtet.

## **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um ein geordnetes Erscheinungsbild der nicht überbaubaren Grundstückflächen zu sichern sind im gesamten Planbereich nur offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Garagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Gebäude integriert oder in nicht einsehbaren Bereichen errichtet werden.

## **6 Flächen für den Gemeinbedarf**

Um die historisch gewachsenen Nutzungen der Gemeinbedarfsflächen dauerhaft zu sichern sind die vorhandenen kirchlichen Nutzungen westlich der Rheinstraße sowie die kulturellen Nutzungen im historischen Rathaus und auf dem Lindenplatz als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

## **7 Versorgungsleitungen**

Aus ortsgestalterischen Gründen müssen alle technischen Versorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.

## **8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **8.1 Befestigte Flächen**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Planbereich sind auch befestigte Flächen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

### **8.2 Baufeldkontrolle**

Diese Festsetzung dient dem Schutz von artenschutzrechtlich geschützten Vögeln und Fledermäusen.

### **8.3 Vermeidung von Vogelschlag**

Diese Festsetzung dient dem Schutz von Vögeln gegen das Hineinfliegen in große Glasflächen.

## **9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **9.1 Grundstücksfreiflächen**

Die Regelung sichert eine Mindestbegrünung und eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

### **9.2 Dachbegrünung**

Alle neu zu errichtenden Flachdächer sind ausnahmslos extensiv zu begrünen. Damit wird ein wirksamer Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet und eine Drosslung des Regenwassers erreicht.

### 9.3 Anpflanzen von Bäumen

Zur weiteren Verbesserung des Mikroklimas und einer Vermehrung von potentiellen Vogelbrutstätten werden Baumpflanzungen im Bezug zu nicht bebauten Grundstücksflächen festgesetzt. Bestehende Bäume auf den Grundstücken werden jedoch angerechnet.

### 9.4 Anpflanzen von Sträuchern

Siehe 9.3

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden aufgrund unterschiedlicher Gestaltqualitäten der vorhandenen Gebäude und der Lokalisierung von Einzelkulturdenkmalen zwei Zonen mit unterschiedlich differenzierten Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden gebildet, Zone A mit weitreichenden Regelungen und die restlichen Bereiche mit etwas gelockerten Festsetzungen.

#### 1.1 Dachformen und Dachneigung

Im alten Ortskern von Münster ist das symmetrische Satteldach die vorherrschende Dachform mit ca. 40-45° Dachneigung.

#### 1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Um attraktive Wohnflächen in den Dachgeschossen anbieten zu können wird die Dachhaut durch Einschnitte (Loggien) und Aufbauten (Gauben) perforiert. Um ein Mindestmaß an geschlossenen Dachflächen zu gewährleisten werden die Einschnitte und Aufbauten größen- und mengenmäßig beschränkt.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern sind aus stadtgestalterischen Gründen parallel zur jeweiligen Dachneigung anzuordnen. Aufständereien die von der vorgegebenen Dachneigung abweichen sind unzulässig.

#### 1.3 Dachmaterialien und -farben

Auch bezüglich des Materials und der Farbe der Dacheindeckung orientiert sich die Gestaltungsregeln an der Umgebungsbebauung.

#### 1.4 Drempel

Die Begrenzung der Höhe des Drempels als fensterloses oberes Wandstück ist eine wichtige Regelung für die ortsbildgerechte Gestaltung von Neubauten. Mit einer maximalen Höhe von 1,20 m werden sowohl die Anforderungen an zeitgemäße Dämmstoffdicken der Dächer als auch an eine ortsbildgerechte Wandausbildung erfüllt.

**1.5      Fassadengestaltung**

Mit den Regelungen zur Fassadengestaltung wird eine gute Einfügung in den alten Ortskern beabsichtigt und zu große Abweichungen von den vorhandenen Materialien und Farben vermieden.

**2          Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (restlicher Geltungsbereich)**

Siehe Punkt 1

**3          Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

**3.1      Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung zur Begrünung sichert ein Mindestmaß an gärtnerischer Gestaltung der nicht überbauten bzw. anderweitig versiegelten Grundstücksflächen.

**3.2      Stützmauern**

Stützmauern spielen bei der Gestaltung der Außenanlagen eine wichtige Rolle. Die Begrenzung der sichtbaren Höhe trägt zu einer hochwertigen Freiflächengestaltung bei.

**3.3      Mauern und Tore**

Mauer und Tore prägen teilweise die Straßenräume im alten Ortskern. Daher werden für diese Elemente ebenfalls Regelungen getroffen.

**3.4      Einfriedungen und Zäune**

Die Gestaltung und die Höhe von Einfriedungen und Zäunen sind ebenfalls wichtige Elemente der Freiflächengestaltung. Zulässig sind Hecken aus Laubgehölzen bzw. offene Zäune, die in Hecken integriert sind. Damit wird ein Bezug zu den in der Umgebung vorhandenen, historischen Einfriedungen hergestellt. Die Begrenzung auf 1,50 m maximale Höhe gewährleistet die Offenheit und die Orientierung.

**4          Abfallsammelanlagen**

Die Regelungen zu den nicht vermeidbaren Abfallsammelanlagen verfolgen das Ziel einer hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen. Nicht in die Gebäude integrierte Sammelanlagen sind daher einzuhausen.

.

**5          Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um größere, negativ wahrnehmbare Geländeänderungen zu begrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis jeweils 1,75 m Höhe, bezogen auf die Oberkante des geplanten Geländes zulässig. Terrassierungen sind jedoch möglich.

## **6 Werbeanlagen**

Da im dörflichen Wohngebiet (MDW) auch gewerbliche Nutzungen vorhanden und vorgesehen sind müssen zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes einige Regeln zu den Werbeanlagen getroffen werden.

## **C Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften**

### **1. Behandlung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder verrieselt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (vgl. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **2. Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Hinweise beziehen sich auf die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und bieten Informationen für potentielle Bauherrschaften.

### **3. Klimaschutz- und Anpassung an den Klimawandel**

Hier sind Empfehlungen für Maßnahmen zur Klimaanpassung und Klimaschutz aufgeführt.

### **4. Hochwasserschutz**

Für einen Teil des Plangebietes wird empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor möglichen Starkregenereignissen zu treffen.

### **5. Archäologische Denkmalpflege**

Informationen zum Anzeigen von archäologischen Funden bei Erdarbeiten.

## **D Artenliste**

Die Artenliste ist als Vorschlagsliste zu verstehen und gibt Empfehlungen für standortgerechte und klimaresiliente Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen.

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die überwiegende Mehrheit der Flurstücke im Geltungsbereich befindet sich im Privatbesitz.

#### 2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Durch die Bauleitplanung entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten. Die Kosten für die Planungsleistungen und die Fachgutachten belaufen sich auf ca. 30.000 €.

#### 3 Statistische Angaben

Flächenbilanz (gerundet)

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Fläche MDW                    | 19.459 m <sup>2</sup>      |
| Überbaubare Grundstücksfläche | 11.675 m <sup>2</sup>      |
| Fläche Gemeinbedarf           | 3.274 m <sup>2</sup>       |
| Fläche Straßenverkehrsflächen | <u>5.604 m<sup>2</sup></u> |
| Fläche Geltungsbereich        | 28.337 m <sup>2</sup>      |