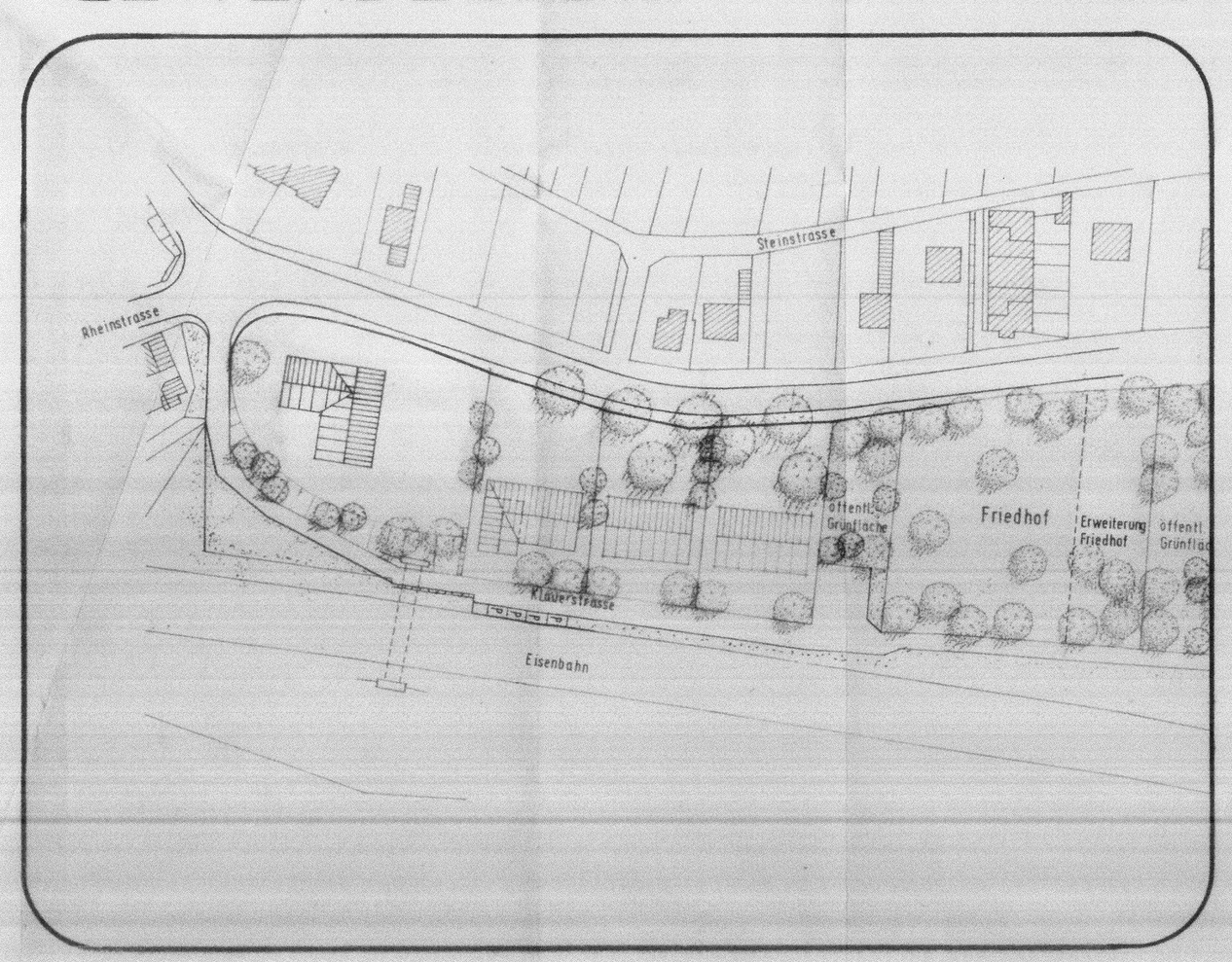
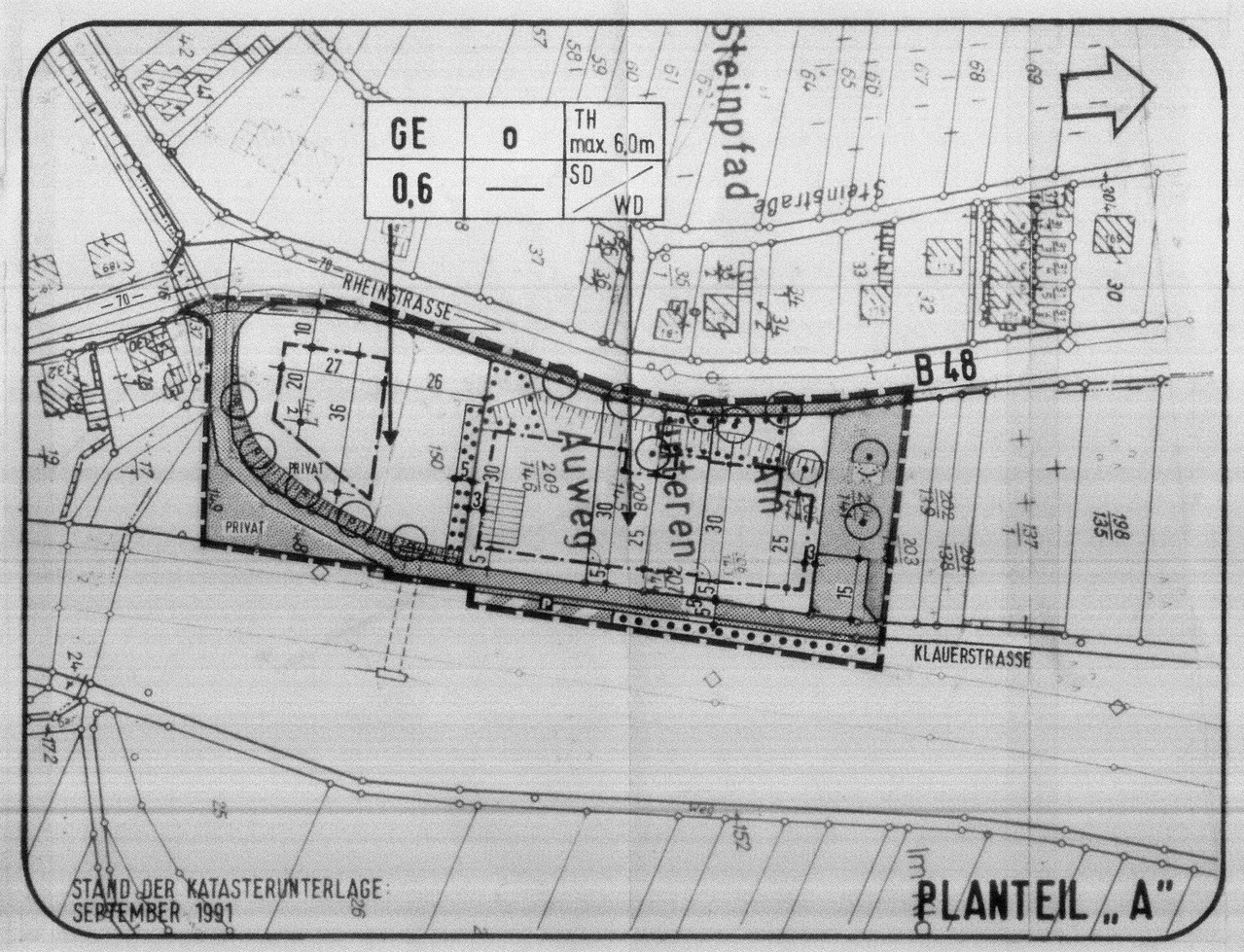
BEBAUUNGSPLAN MÜNSTER-SARMSHEIM
"GEWERBEGEBIET AM FRIEDHOF" M. 1:1000





Planzeichen gemäß Planz V

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH. 6m — Traufhöhe in Meter

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (öffentlich/privat)
Zweckbestimmung:

Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

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

8. Hinweise

Maßangaben in Metern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

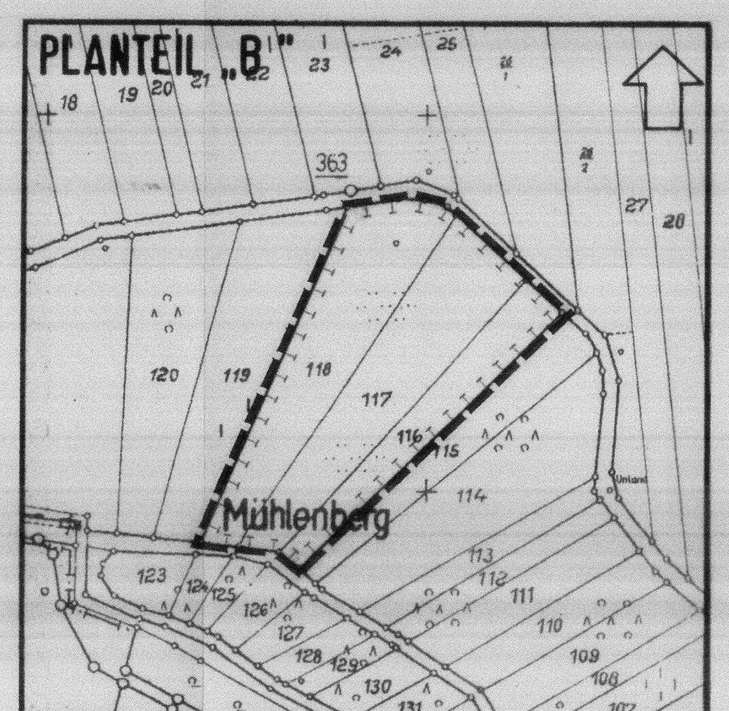
Bestehende Gebäude

Sichtdreiecke

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

SD/WD Satteldach / Walmdach

ÜBERSICHT DER GESAMTEN ERSATZFLÄCHEN, BESTEHEND AUS DEN FLURSTÜCKEN 116, 117 UND 118, FLUR 11 GEMARKUNG MÜNSTER-SARMSHEIM



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **Wohnungen für Betriebsinhaber und Betreibschaftspersonal sind als Ausnahmen zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.**

1.2 **Weitere Ausnahmen, wie in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführt (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten), sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 **Die Traufhöhe für die über die Klauerstraße erschlossenen Grundstücke darf max. 6 m über der angrenzenden Erschließungsfläche betragen (Bezugspunkt: Meßachse Mitte Grundstück).**

2.2 **Die Traufhöhe bei den Grundstücken 147/2 und 150 darf max. 6 m über der angrenzenden Erschließungsfläche betragen (Bezugspunkt ist hier die Rheinstraße in Meßachse Mitte Grundstück).**

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 **Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist rechtwinklig oder parallel zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen auszuführen.**

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Bebauungsplan Teil A:

4.1 **Die auf Flurstück 204/141 als Öffentliche Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB ausgewiesene Obstwiese ist ein-zweischürig zu mähen mit Abfuhr des Schnittguts. Die vorhandenen alten Obstbäume sind ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.**

4.2 **KFZ-Stellplätze, Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies aus Gründen des Grundwasser- oder Bodenschutzes erforderlich ist. Dies ist gegebenenfalls im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.**

Bebauungsplan Teil B:

4.3 **Die als Teilbereich B des Bebauungsplans ausgewiesenen Flurstücke 116, 117 und 118 in Flur 11 der Gemarkung Münster-Sarmsheim sind als Ersatzflächen im Sinne von § 5 (3) LPflG entsprechend den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan zu entwickeln und zu pflegen.**

4.4 **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen (§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)**
Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie die entsprechenden Maßnahmen werden aufgrund der zu erwartenden Eingriffe wie folgt zugeordnet:
- Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 25 %
- Anteil private Baugrundstücke: 75 %
Die für Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie die entsprechenden Maßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gem. § 8a Abs. 5 BNatSchG anteilig von den privaten Grundstückseigentümern erhoben. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO.

5. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

5.1 **Im Bereich der Böschung zwischen Klauerstraße und Speditionsgelände sind 5 heimische Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Es kann eine Auswahl aus folgenden Arten getroffen werden:**
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß
Prunus avium - Vogelkirsche
Tilia cordata - Winterlinde
Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.
Die Bäume sind anzupfahlen und mit Verbißschutz zu versehen.

5.2 **Entlang von Grenzlinien zwischen im Zusammenhang bebauten Grundstücken sind jeweils mindestens 2 m breite Grünstreifen auszubilden. Diese sind mit Landschaftsrasen Typ RSM 7 anzusäen und in lockerem Verbund mit Gruppen von Landschaftsträuchern aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder vergleichbaren heimischen Arten zu bepflanzen:**
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Der Anteil an Gehölzflächen muß ca. 60 % der Grünstreifen betragen. Innerhalb der Gruppen sind die Sträucher in einem Abstand von ca. 1,0 m zueinander zu pflanzen.

5.3 **Im Falle der Abgängigkeit von Winterlinden an der B 48 (Rheinstraße) sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen. Erforderliche Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 mal verpflanzt, STU 12-14 cm.**

5.4 **Nach Abschluß der Bautätigkeit ist seitlich der Rheinstraße im Bereich der Flurstücke 147/2 und 150 eine Eingrünung vorzunehmen, indem zwischen den Zufahrten ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen angelegt und mit mind. 2 Winterlinden (Tilia cordata) sowie Sträuchern aus der nachfolgenden Pflanzenliste bepflanzt wird. Erforderliche Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.**

6. Pflanzbindungen nach § 9 (1) 25b BauGB

6.1 **Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BauGB ausgewiesenen Einzelbäume und Gebüsche sind zu erhalten. Für die Winterlinden an der Rheinstraße gilt dies nur, wenn ihre Standsicherheit gewährleistet ist.**

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, i.V. mit § 86 LBauO)

1. Dächer

1.1 **Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)**

1.2 **Die Dachneigung muß betragen:**
a) Bei Wohngebäuden mind. 30°, max. 45°
b) Bei gewerblich genutzten Gebäuden z.B. Lager- und Gerätehallen, Werkstätten etc. mind. 10°, max. 30°.

III. Hinweise

1. **Funde bei Erd- und Bauarbeiten müssen nach § 17 des Denkmalschutz-und Pflegegesetzes unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind, am besten telefonisch, an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege in Mainz oder an die betreffende Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung zu richten, die die Meldung unverzüglich weiterleiten.**
2. **Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.**
3. **Die Winterlinden an der Rheinstraße sind durch ein Fachgutachten auf ihre Vitalität und Standsicherheit zu überprüfen und gegebenenfalls durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.**
4. **Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.
5. **Gemäß §§ 61 und 62 LWG ist der Wasserrückhaltung vor Ort Vorrang einzuräumen, um eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu verhindern. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich eine Beeinträchtigung der Wasserführung ergibt, zu vermeiden. Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs, empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.**
6. **Die nach § 9 (1) 25 b BauGB zu erhaltenden Gehölze sind erforderlichenfalls während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.**

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
2. Maßnahmegesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen G) vom 28.04.1993 (BGBl.I.S.622), zeitlich befristet bis 31.12.1997.
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV090) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie DIN 18003.
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch 2. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27.03.1996 (GVBl. S. 8).
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458).
8. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
9. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. S. 930).
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesarchivgesetz (LArchG) vom 05. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).
11. LandesstraßengesetzLStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das 5. Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes vom 08.04.1991 (GVBl. S. 124).

Der Ortsgemeinderat hat am 18.04.1996 gem.§ 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 12.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

M.-Sarmsheim, den 21. Feb. 97
Siegel Ortsbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung in der Zeit vom 13.08.1997 bis 03.09.1997 (einschl.) im Rathaus der Verbandsgemeinde statt. und bei der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim statt.

M.-Sarmsheim, den 21. Feb. 97
Siegel Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.05.1995 bis 26.06.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.05.1995 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

M.-Sarmsheim, den 21. Feb. 97
Siegel Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 10.04.1996 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz in der letztgültigen Fassung und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

M.-Sarmsheim, den 21. Feb. 97
Siegel Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Refe.: ... Az.: 50-13-0104
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 (5) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.
Ingelheim, 14.04.1997

M.-Sarmsheim, den 24.04.1997
Siegel Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 30.04.1997 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (5), 215 BauGB sowie § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

M.-Sarmsheim, den 30.04.1997
Siegel Ortsbürgermeister

Bingen, den 28.01.92

Dr.-Ing. Siegfried Imlau

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit den Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet

Gez.: 28.01.92
Geä.: 17.03.92
Geä.: 18.01.94 / Mar
Geä.: 10.10.94 / Mar
Geä.: 20.04.95 / Mar
Geä.: 13.02.97 / Mar

Bebauungsplan Münster-Sarmsheim Gewerbegebiet "Am Friedhof"

3. FERTIGUNG

DÖRHÖFER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Dipl.-Ing. Monika Dörhöfer
Dipl.-Ing. Peter Dörhöfer
Jugenheimerstrasse 23, 55270 Engelstadt Tel. 06130/6091

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU ARCHITEKT STADTPLANER
55411 BINGEN 1 PFARRER-ROEMHELD-STR. 21 TELEFON 06721/16082