

Markt Münsterhausen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung

Satzung - Entwurf

Fassung vom 15.09.2025
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Markt Münsterhausen
Edmund – Zimmermann – Straße 3
86470 Thannhausen

Planung



glogger architekten
partnerschaft mbb

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Der Markt Münsterhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist den vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung, des Marktes Münsterhausen, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung, des Marktes Münsterhausen gilt die vom Architekturbüro glogger architekten partnerschaft mbb, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1 GEb 4 und GEb 5

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, sind zugelassen.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsagglomerationen

In den vorgenannten Gebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsagglomerationen nicht zugelassen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung**3.1 Grundflächenzahl GRZ**

GEb 4 und GEb 5 0,8

3.2 Geschossflächenzahl GFZ

GEb 4 und GEb 5 1,0

3.3. Befestigung von Bauflächen außerhalb der Baugrenzen

Die Herstellung von befestigten Fahrflächen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig. Die Befestigung der Stellplätze außerhalb der Baugrenzen muss mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.

3.4. Höhe der baulichen Anlagen**3.4.1 Bezugspunkt**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m und bei Gebäuden mit Überladebrücken 1,50 m über der Straßenhinterkante, jeweils gemessen an der höchstgelegenen Gebäudekante des Gebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum Gebäude erfolgt.

3.5 Wandhöhe (Traufhöhe)**3.5.1 Gewerbegebiet GEb 4; GEb 5**

max. Wandhöhe: 9,0 m

gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut an der Wandaußenseite. Attikaaufkantungungen bleiben unberücksichtigt.

3.6 Firsthöhe**3.6.1 Gewerbegebiet GEb 4; GEb 5**

Im Geltungsbereich dürfen Gebäude mit Sattel- oder Pult, Walm- und Zeltdächern, die unter 3.5.1 angegebene maximale Wandhöhe um höchstens 3,0 m übersteigen.

3.7 Attikaaufkantungungen

Attikaaufkantungungen sind zulässig bis zu einem Maß von 30cm über dem höchstgelegenen Punkt der Dachabdichtung.

§ 4 Bauweise

- 4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet Geb 4 und Geb 5, Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 5 Gestaltung

- 5.1 Im Plangebiet sind Sattel- Pult-, Walm-, Zelt und Flachdächer zulässig

5.2 Dachneigung

Im Plangebiet DN bis 30°

zusätzlich für Gebäude
bis 12,0 m Giebelbreite DN = 30° - 48°

5.3 Farbgestaltung und Baustoffe**5.3.1 Dacheindeckung****Satteldächer und Pultdächer**

Für Dacheindeckungen sind naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

5.3.2 Farbgestaltung Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind die nachfolgend angegebenen Farbtöne aus der RAL-Farbkarte zulässig. Geringfügige Abweichungen zu den jeweiligen RAL-Tönen sind erlaubt.

Die nachfolgend angegebenen Farbtonnummern sind RAL-Töne:

Beigetöne: 1000; 1001, 1002; 1013; 1015; 1019; 1035; 1036

Grüntöne: 6003; 6013; 6021; 6025

Brauntöne: 8000; 8019; 8024; 8025

Weißtöne: 9001; 9002; 9010; 9016; 9018

Grautöne: 7003; 7022; 7030; 7032; 7039;

Metallicttöne: 9006; 9007

BEIGETÖNE	1000	1001	1002	1013	1015
	1019	1035	1036		
GRÜNTÖNE	6003	6013	6021	6025	
BRAUNTÖNE	8000	8019	8024	8025	
WEISSTÖNE	9001	9002	9010	9015	9018
GRAUTÖNE	7003	7022	7030	7032	7039
	9006	9007			

Farbabstufungen der angegebenen RAL-Farben in den jeweils helleren Bereich des Farbspektrums sind zugelassen.

Hinweis

Computerbildschirme und Drucker sind nicht in der Lage, die exakten RAL-Farben anzuzeigen. Um sicher zu sein, die richtige RAL-Farbe auszuwählen, ist es am besten, einen physischen RAL-Farbfächer zu verwenden.

§ 6

Aufschüttungen, Geländeänderungen und Böschungen

6.1

Aufschüttungen und Geländeänderungen

Auf der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen), ausgehend von der Naturgeländehöhe innerhalb des GEb 4 maximal 0,75 m und innerhalb des GEb 5 maximal 1,75 m vorgenommen werden.

Innerhalb des Plangebiets dürfen Geländeauffüllungen bis max. auf die gewählte Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens vorgenommen werden. Zusätzlich sind Geländeauffüllungen hin zur Oberkante der sich an das Grundstück anschließenden Hinterkante der Erschließungsstraße zulässig.

6.2

Stützmauern und Böschungen

An Grundstücksgrenzen darf die Oberkante von Stützwänden innerhalb des GEb 4 maximal 0,75 m und innerhalb des GEb 5 maximal 1,75 m über der angrenzenden Naturgeländehöhe betragen.

Innerhalb der Baugrundstücke dürfen Stützmauern eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:2 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen darf das Gelände an die Fahrbahn hinterkante bzw. Fußweg hinterkante angeglichen werden.

§ 7

Immissionsschutz

6.1

Allgemein

Um die wechselseitigen Beziehungen, als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Ortsumfahrung der Staatsstr. 2025 bewerten zu können, liegt folgende schalltechnische Untersuchung vor:

Die nachfolgenden Schalltechnischen Untersuchungen - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung der Marktgemeinde Münsterhausen sowie die Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung der Marktgemeinde Münsterhausen, sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 3. Änderung & Erweiterung“ im Markt Münsterhausen, Bericht-Nr. ACB-0525-256207/02 Rev. 1 Stand 06.09.2025 des IB ACCON GmbH, Gewerbegebiet 5, 86926 Greifenberg.

Auszug aus dem Gutachten

- (1) Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet
 - a. Schutzbedürftige Räume sind durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalltechnischer Nachweis des Punktes 2b für das Bauvorhaben) gewährleistet wird.
 - b. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-1, Abschnitt 7.1 erfüllen. Die Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind durch die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in der schalltechnischen Untersuchung ACB-0525-256207/02 Rev. 1 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

- c. Von den genannten Festsetzungen (2a) bis (2b) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.
- (2) Lärmeinwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung
- a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche [m²]
	$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)	
GEb 4 Nordwest	67	52	1427
GEb 4 Südwest	60	45	4614
GEb 5	55	40	2986

- b. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.).
- c. Die Ermittlung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.
- d. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent LIK.
- e. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.2. Durchführung von Baugenehmigungsverfahren (Art 58 Abs. 1 S. 2 BayBO i.V.m. Art 81 BayBO)

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für solche gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

§ 8 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 9 Grünordnung und Ausgleichsflächen

9.1. In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

9.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 12-14 cm, 3 x verpflanzt):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Linde (*Tilia cordata*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obst-orten**Durchwurzelbare Fläche für Bäume**

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher (Höhe 60 – 100 cm einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

- 9.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 9.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- Grundstückseingrünung

Die in der, gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung", sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

9.5 Durchgrünung des Baugebiets

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 19 (BauNV) über die zulässige Grundfläche wird festgesetzt, dass min. 5 % der bebaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche (Rasen und/ oder Pflanzfläche) zu gestalten und von jeglicher Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, usw.) freizuhalten sind. Hierbei bleiben festgesetzte Flächen der Randeingrünung mit Pflanzbindungen unberücksichtigt. Auf diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² bebauter bzw. befestigter Fläche ein Großbaum der Pflanzliste nach § 8.2 zu pflanzen.

9.6.**Ausgleichsregelung**

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt	3.400,00 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt	2.310,00 m²
ergibt bei einem Aufwertungsfaktor von 1,25	1.848,00 m²
Ausgleichsfläche A1 auf dem Grundstück Fl. Nrn. 691 und 692 Gemarkung Münsterhausen	1.848,00 m²

Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Die ÖFK-ID ist der unteren Naturschutzbehörde per Mail (naturschutz_eantrag@landkreis-guenzburg.de) zu mitzuteilen.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes**Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs**

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 2.310,00 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nrn. 691 und 692 jeweils Teilfläche Gemarkung Münsterhausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Streuobstwiese mit unterständigem mäßig extensiv genutztem Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als

Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Für die Streuobstwiese ist eine Baumbestandsdichte von 1 Obstbaum (Hochstamm) je 150 m² vorzuweisen, dabei sollen unterschiedliche Obstsorten zur Anwendung kommen.

Bei der Pflanzung der Obstbäume müssen Hochstämme, StU 7-8, und für die Freie Landschaft geeignete Sorten, möglichst regionale Sorten verwendet werden. Eine entsprechende Herstellungs- und vor allem auch Entwicklungspflege muss gewährleistet sein.

Zusätzlich sind zum Ausgleich der innerhalb des Plangebiets überplanten Eidechsenhabitate innerhalb der Ausgleichsfläche 3 Steinhäufen mit angrenzenden Schotterflächen mit jeweils ca. 10 m² sowie 3 Benjeshecken anzulegen.

Die Ausgleichsfläche eignet sich auch zur Beweidung mit Schafen.

**Ausgleichsfläche außerhalb des
Plangebiets Fl. Nr. Fl. Nrn. 691 und 692 –
Teilflächen, Gemarkung Münsterhausen**

Ergibt bei einem

Aufwertungsfaktor von 1,25

1.848,00m²

§ 9

Baugrundgutachten

Zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Baugrundgutachten GG Nord Münsterhausen

Projekt – Nr. 9878 02, Stand 20. Januar 2015

Ersteller:

Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für
Bauwesen mbH, Baugrundinstitut nach DIN 1054
Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

§ 10

Versickerung von Niederschlagswasser und Hangwasser

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist, soweit es die Grundverhältnisse zulassen, in geeigneter Weise, über anzulegende Sickermulden und Rigolen flächenhaft oder über Sickerschächte punktuell, unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zu versickern.

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrunds liegt das unter § 9. Baugrundgutachten genannte Baugrundgutachten den IB Kling Consult vor.

Wie das Baugrundgutachten zeigt, ist davon auszugehen, dass die Versickerung der Niederschlagswässer im Erweiterungsbereich erreicht werden kann.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist durch den Antragsteller im Rahmen des Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung (Nr. 11) verwiesen.

§ 11

Werbeanlagen

An Gebäuden ist je Gebäudeseite höchstens eine einzelne Werbeanlage mit einer Größe von max. 20 m² zulässig. Die Werbeanlage darf nicht über die max. Gebäudehöhe hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt zulässig:

- max. Anlagenhöhe von 5,0 m am höchsten Punkt der Werbeanlage, bezogen auf das Höhenniveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- je Baugrundstück sind max. zwei freistehende Werbeanlagen am Ort der Leistung als selbstleuchtende oder unbeleuchtete Werbeanlage zulässig.

Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer dem Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belastigt werden können. Dabei reicht im Hinblick auf den hohen Rang der Schutzgüter Leib und Leben eine abstrakte Gefahr ohne Nachweis konkret entstandener Verkehrsgefahren oder Unfälle und damit die jedenfalls nicht entfernte Möglichkeit eine verkehrsgefährdende Ablenkung und Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer aus. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden (§ 33 Abs. 1 Satz 2 StVO).

Die zugelassene Werbung ist so zu gestalten, dass die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben eingehalten sind.

§ 12

Inkrafttreten, Überschneidungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung überschneidet sich in Teilbereichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" mit 1. und 2. Änderung einerseits sowie teilweise mit dem Bebauungsplan „Ortsumfahrung Münsterhausen im Zuge der St 2025“ mit 1. Änderung.

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" mit 1. und 2. Änderung einerseits sowie teilweise mit dem Bebauungsplan „Ortsumfahrung Münsterhausen im Zuge der St 2025“ mit 1. Änderung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Immissionsschutz

Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. in allen Genehmigungsverfahren, welche immissionsschutzfachliche Belange berücksichtigen aber auch im Rahmen von Genehmigungsfreistellungen, wird der Nachweis gefordert, dass die für das Gewerbegebiet festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Aus diesen Emissionskontingenten LEK berechnet sich das einzuhaltende Immissionskontingent LIK am jeweiligen Immissionsort unter Berücksichtigung der Größe der emittierenden Fläche und dem Abstand des Flächenschwerpunktes vom Immissionsort ausschließlich unter der Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung entsprechend der DIN 45961 (Stand Dezember 2006). Immissionskontingente LIK können als Immissionsrichtwertanteile betrachtet werden. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA - Lärm unter Berücksichtigung der tatsächlichen Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche, an dem maßgeblichen Immissionsort das ermittelte Immissionskontingent nicht überschreitet. Genauer regelt die DIN 45961 (Stand Dezember 2006). Hier kann die tatsächlich installierte Schallleistung um die durch einen Schallschutz erzeugte Minderung höher ausfallen, damit das ermittelte Immissionskontingent dennoch eingehalten ist.“

Grundsätzlich wird empfohlen, die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume auf die der straßenverkehrslärmabgewandten Ortsumfahrung der Staatsstraße St

2025 Gebäudefassade zu orientieren (gemäß DIN 4109 Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume).

Bodenversiegelungen

unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern

Metalldächer

Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen:

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, Wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie GEW und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Lichtverschmutzung, Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen

Insbesondere im Hinblick auf die sensiblen ökologischen Bereiche sind bei geplanten Baumaßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen entsprechende Maßnahmen wie z.B. Abschaltungen während der Nachtzeit, Lichtfarbe und -intensität etc. zu berücksichtigen. Die Beleuchtungskörper/Farbtemperatur usw. sind nach dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baues des Vorhabens zu wählen, bei Erneuerung der Beleuchtung entsprechend. Der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV ist zu beachten.

Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sind diesbezüglich die nach aktuellem Stand der Wissenschaft bekannten Erkenntnisse zu beachten (siehe z.B. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten).

Landwirtschaftliche Immissionen

Bei den an das Baugebiet anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der (Verwaltungsgemeinschaft in Thannhausen) zu den allgemeinen Geschäftszeiten, eingesehen werden.

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Erwin Haider, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 10.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 26.05.2025 bis 30.06.2025 zum Ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 zum Zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum Dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 26.05.2025 bis 30.06.2025 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Münsterhausen hat mit Beschluss des Marktrats vom den
Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit
redaktionellen Änderungen vom 13.07.2015 als Satzung beschlossen.

Markt Münsterhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Münsterhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ge-
mäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Münsterhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Münsterhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider