

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Prestenbergweg"

der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird für jedes Baufenster separat in m ü.NHN festgesetzt. Die max. EFH-Höhen sind in den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil festgesetzt und sind für die NZ 2 auch dem Schnitt, der Bestandteil des B-Plans ist, zu entnehmen.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude wird für jedes Baufenster separat in m ü.NHN festgesetzt. Die max. Wandhöhen sind in den Nutzungsschablonen im "Zeichn. Teil" festgesetzt.



Die max. festgesetzte Wandhöhe darf bei Vorbauten, Gauben, Dachreitern, Widerkehren oder Rücksprüngen überschritten werden, sofern diese in ihrer Breite nicht 1/2 der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vor- oder zurücktreten.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude wird für jedes Baufenster separat in m ü.NHN festgesetzt. Die max. Firsthöhen sind in den Nutzungsschablonen im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

7 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahme getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Ein geringfügiger Teil des Planungsgebietes (Prestenbergweg und kleiner Bereich des WA südlich des Prestenbergwegs) befindet sich im Einflussbereich eines HQ_{extrem} . Die Flächen des HQ_{extrem} gelten als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78 b Abs. 1 WHG (n. F.) Folgendes:

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen von rund 0,1 m sind nicht geeignet, das Leben oder die Gesundheit zu gefährden. Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund sind die geplanten Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im südlichen Bereich ausgewiesene private Grünfläche dient der Sicherung der Wiesenvegetation.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

9.1 Maßnahmen für Reptilien

Unmittelbar vor der Baufeldfreimachung, der eigentlichen Bauphase oder anderen Bodenbearbeitungen, auf dem Flst.Nr. 260, ist eine Kontrolle durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Reptilien durchzuführen. Sollten vor Baufeldfreimachung Reptiliennachweise gelingen, so sind zur Abwehr der Verbotstatbestände in Abstimmung mit dem Fachexperten und der unteren Naturschutzbehörde, geeignete Vergrämuungsmaßnahmen und Ausweisung von Ersatzhabitaten vorzunehmen.

9.2 Maßnahmen für Vögel (Arten der offenen Feldflur und Gehölzbrüter)

Die Baufeldfreimachung und Durchführung der Baumaßnahme dürfen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres (außerhalb der Vogelbrutzeit) erfolgen.

Vogelnester sind in entsprechender Anzahl auszugleichen. Bereits beim Hausbau können entsprechende Nisthilfen in das Gebäude eingebaut werden (siehe Literatur unter www.artenschutz-am-haus.de).

Grünlandflächen auf dem Baugrundstück sind zu erhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit maximal 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser im Gebiet etwa Anfang Juni, 2. Schnitt frühestens 6 bis 8 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

9.3 Maßnahmen für Fledermäuse (baumbewohnende Arten)

Das neue Bauwerk ist fledermausfreundlich zu beleuchten. Insbesondere sind Lichtkegel nur in Richtung der neuen Gebäude oder Zuwege zu installieren. Der Leuchtstrahl sollte nach unten gerichtet sein, sodass nur relevante Orte beleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil zu wählen (bspw. LED Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen). Es darf keine Beleuchtung in Richtung der östlich des Flst.Nr. 260 gelegenen Obstbäume ausgerichtet sein.

Grünlandflächen sind zur Sicherung des Jagdhabitats zu erhalten.

Zwischen Anfang März und Mitte November müssen alle durchgeführten Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (15 Minuten nach Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang) stattfinden.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

Für den neu überplanten Bereich ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Hochstammobstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

11 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 11.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 11.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen.

12 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Es wird empfohlen die nachfolgenden Baum- und Straucharten, die der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Münstertal entnommen wurden, anzupflanzen. Vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Münstertal Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland
Naturraum (155): Hochschwarzwald

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh*	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
SEr*	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi*	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Mb	Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) *2
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

Hinsichtlich der Dachgestaltung sowie der Dachneigung für Nebengebäude und Garagen wird auf die geltende Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal i.d.F. v. 31.10.2016 verwiesen.

Die festgesetzten Dachneigungen für Wohngebäude sind dem Eintrag im "Zeichn. Teil" zu entnehmen.

2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, halbe Stellplätze sind entsprechend aufzurunden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen von Wohnbaugrundstücken (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen.

Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.

Die wasserdurchlässige Befestigung und die Ableitung des Niederschlagswassers in angrenzende Grünflächen sind nur zulässig, sofern keine Fahrzeuge oder Maschinen gewartet oder gereinigt werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

4 Einfriedungen

Hinsichtlich der Einfriedungen wird auf die geltende Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal i.d.F. v. 31.10.2016 verwiesen.

5 Antennen

Hinsichtlich der Antennen wird auf die geltende Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal i.d.F. v. 31.10.2016 verwiesen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise des RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist davor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3 Hinweis der Versorgungsunternehmen

Die Errichtung von Straßenlaternen ist auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

4 Hinweise des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet lössführende Fließerde (Pleistozän) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Die Neigung etwaiger Anschnittsböschungen sollte nach geotechnischen Kriterien bemessen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



5 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Landwirtschaft, Landschaft und Bodenkultur

Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung können Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm entstehen.

6 Hinweise des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 520 - Brand- und Katastrophenschutz

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Freiburg, den 18.12.2018 LIF-FEU-ba
11.04.2019 LIF-ta

Münstertal, den



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Ahlers, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Münstertal übereinstimmt:

- Aufstellungsbeschluss
- Offenlage
- Satzungsbeschluss

Münstertal,

.....
Ahlers, Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Münstertal,

.....

Ahlers, Bürgermeister

144Sch04.doc

