

**GEMEINDE
MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD**
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN „LÖWEN-AREAL“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

Geänderte Textteile gegenüber der Fassung zur 1. Offenlage sind kursiv gedruckt

Stand: 09.06.2020

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan „Löwen-Areal“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Untersuchungsbericht Nr. 6303/359B vom 07.01.2020 (Verkehrslärmprognose)

Begründung der Bebauungsvorschriften

Hydrogeologische Stellungnahme vom 15.06.2005

Abwägungsunterlagen gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (Landschaftsökologie + Planung, Gaede+Gilcher)

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

**SATZUNGEN
DER GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD**

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „LÖWEN-AREAL“

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„LÖWEN-AREAL“**

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „LÖWEN-AREAL“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald hat am in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan „Löwen-Areal“ und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Löwen-Areal“ nach § 74 LBO gem. § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:
 - das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a, i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
 - die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 - die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
 - die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161) m.W.v. 01.01.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Löwen-Areal“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Löwen-Areal“
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Löwen-Areal" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die verbindlichen Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom
 - b) die Bauvorschriften (Textteil) vom
 - c) Untersuchungsbericht Nr. 6303/359B (Verkehrslärmprognose) vom 07.01.2020
- Unverbindlich beigefügt sind
- a) eine Begründung vom
 - b) Hydrogeologische Stellungnahme vom 15.06.2005
 - c) Abwägungsunterlagen gem. § 1 (6) 7 BauGB vom Feb. 2020

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "LÖWEN-AREAL" UND DEN ZUGEHÖRIGEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Löwen-Areal“ bilden
der gemeinsame Zeichnerischer Teil vom

und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom

Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den
aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Löwen-Areal“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit
einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten eines Teils des Bebauungsplanes
„Ortsdurchfahrt L 123 - Teil I - Bereich C (Areal Parkhotel)“**

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden mit der
ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.
Der Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 - Teil I - Bereich C (Areal Parkhotel)“ in
welchem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes teilweise enthalten
ist, wird im Bereich der Überlagerung aufgehoben und tritt damit außer Kraft.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ sowie die planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen
Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde
Münstertal/Schwarzwald übereinstimmen.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „LÖWEN-AREAL“ BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

Inhalt

1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	3
1.1.2	Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)	3
1.2	Bauweise	3
1.3	Wohnungen je Wohngebäude	4
1.4	Maß der baulichen Nutzung	4
1.4.1	Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl	4
1.4.2	Höhenbegrenzungen	4
1.4.2.1	Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, Gebäudegründungen	4
1.4.2.2	Traufhöhe	4
1.4.2.3	Sichtbare Wandhöhe	4
1.4.2.4	Gebäudehöhe	5
1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5.1	Baugrenzen	5
1.5.2	Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Garagen	5
1.6	Untergeschosse, Unterkellerungen	6
1.7	Lärmschutz (Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
1.8	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur	6
1.8.1	Ausschluss von Metaldächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
1.8.2	Minimierung der Flächenversiegelung	7
1.9	Grünordnerische Festsetzungen	7
1.9.1	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) auf privater Grünfläche	7
1.9.2	Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	8
1.9.3	Artenschutz	8
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	9
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise	9
2.2	Bestimmungen zur Regen- und Abwasserbehandlung, Grundwasserabsenkungen	9
2.2.1	Häusliche Abwässer	9
2.2.2	Niederschlagswasser	9
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen	10
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	10
2.2.5	Entwässerungssatzung	10
2.3	Bestimmungen zum Bodenschutz	10
2.3.1	Erdarbeiten	10
2.3.2	Oberboden	11
2.3.3	Bodenbelastungen	11
2.3.4	Baugrund	11
2.4	Regenwassernutzungsanlagen	12
2.5	Landwirtschaftliche Emissionen	12
2.6	Straßenbau, Rückenstützen auf Privatgrundstücken	12

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ nach § 4 BauNVO folgende Nutzungen **allgemein zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen (nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind im „**Sonstigen Sondergebiet Hotel**“ nach § 11 BauNVO folgende Nutzungen **allgemein zulässig**:

1. Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
3. *Gästezimmer und Ferienwohnungen*
4. *Die zum Hotel- und Restaurantbetrieb gehörenden Nebenanlagen und -einrichtungen (z.B. Wellness-Bereich).*

Ausnahmsweise zulässig sind
sonstige Wohnungen.

1.2 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden die offene Bauweise ("o") nach § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise ("a") gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In Bereich der **offenen Bauweise** sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

In Bereich der **abweichenden Bauweise** können Gebäude errichtet werden, sofern Abstandsflächen von mindestens 0,4 der Wandhöhe im Sinne von § 5 Abs. 5 LBO eingehalten werden.

Von der Bauweise abweichender genehmigter Gebäudebestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt als ausnahmsweise zulässig.

1.3 **Wohnungen je Wohngebäude**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Anzahl der Wohnungen je Baufenster darf nicht überschritten werden.

1.4 **Maß der baulichen Nutzung**

1.4.1 **Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse darf die im zeichnerischen Teil angegebenen Höchstwerte nicht überschreiten. Geschosse, die nur Garagen und Stellplätze und keine Wohnräume enthalten, zählen nicht als Vollgeschoss.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.4.2 **Höhenbegrenzungen**

1.4.2.1 **Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, Gebäudegründungen**

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf

- *im „WA“ die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe in Meter über NHN nicht überschreiten,*
- *und Sondergebiet Hotel“ nicht höher als 1,0 m über der im Mittel gemessenen Oberkante der Straße (OK Randstein Gehweg) liegen.*

Wohnräume sind unterhalb der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe nicht zulässig.

Gebäudegründungen (Unterkante Bodenplatte) dürfen jeweils nicht tiefer als 371,50 m ü. NHN liegen. Tiefer liegende Punkt- oder Streifenfundamente sind zulässig, wenn dadurch kein Aufstau des Grundwasserstroms verursacht wird.

1.4.2.2 **Traufhöhe**

Die Traufhöhe ("TH"), gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH nach Ziff. 1.4.2.1) bis zum Schnittpunkt **Außenmauerwerk/Oberkante** Dachhaut, darf an keiner Stelle das Maß von 7,50 m überschreiten. Davon ausgenommen sind Traufabschnitte, sofern sie gemäß Ziffer 5.1 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal zulässig sind.

1.4.2.3 **Sichtbare Wandhöhe**

Die Höhe der sichtbaren traufseitigen Gebäudewand, gemessen von der Oberkante des fertigen Geländes bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenmauer/Unterkante Dachkonstruktion, darf an keiner Stelle mehr als 6,90 m betragen. Davon ausgenommen sind Wandabschnitte bei Unterbrechungen der Trauflinie, soweit dies gemäß Ziffer 5.1 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal zulässig ist.

1.4.2.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe, "FH"), gemessen von der Oberkante EFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf die im zeichnerischen Teil angegebenen Maße nicht überschreiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen.

Überschreitungen der Baugrenzen sind zulässig

- bei Erkern und Balkonen auf einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 1,25 m, wenn zwischen diesen Bauteilen ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten wird,
- bei Dachvorsprüngen und sonstigen untergeordneten Bauteilen bis zu einer Tiefe von 1,00 m.

Unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Überschreiten zulässig, sofern sonstige Bauvorschriften nicht verletzt werden.

~~Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~

1.5.2 Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Garagen

Stellplätze, Carports, Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze mit maximal 2 geschlossenen Seiten) und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, *jedoch nur in einem Streifen von 22,0 m gemessen ab der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Gehweg)* zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden. (~~§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO~~). Die Oberkante von Stellplätzen und Carports darf maximal 0,5 m über dem im Umkreis von 2 m liegenden Gelände liegen.

Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Garagen

Garagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur als Tiefgaragen unterhalb der maximal zulässigen Rohfußbodenhöhe nach Ziffer 1.4.2.1 und nur auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

Vor Garagentoren an der L 123 ist ein PKW-Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.

1.6 Untergeschosse, Unterkellerungen

Untergeschosse sind nicht zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers und der Gebäude sind Unterkellerungen bis zur Höhe des HQ_{extrem} als wasserdichte "weiße" Wanne auszubilden.

1.7 Lärmschutz (Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Baugebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der L 123. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Kraftfahrzeugverkehr sind die Gebäudeaußenbauteile so zu dimensionieren, dass eine hinreichende Luftschalldämmung der schutzbedürftigen Räume in Gebäuden sichergestellt ist.

Dazu sind gemäß dem beigefügten Untersuchungsbericht Nr. 6303/359B vom 07.01.2020 (Prognose der Verkehrslärmeinwirkung, Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim) zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen durch den Fahrzeugverkehr auf der L 123 folgende Maßnahmen in dem im zeichnerischen Teil für Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichneten Bereich durchzuführen:

- Die beiden der L 123 nächstbenachbarten geplanten Mehrfamilienwohnhäuser (Häuser 1 und 2 im Plan in Anlage 4) dürfen keinen Außenwohnbereich (Balkon, Terrasse) auf deren Nordseite aufweisen. Ausgenommen ist eine Situation, bei der der Außenwohnbereich objektspezifisch geschützt wird (z. B. in Form einer Teilverglasung eines Balkons).

- Zum Schlafen genutzte Räume sowie Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche offenbare Fenster in der Nordfassade der Häuser 1 und 2 sowie im 2. Obergeschoss der Ostfassade von Haus 2 aufweisen und nur über diese Außenflächen natürlich belüftet werden können, müssen eine mechanische Lüftungsanlage aufweisen.

- Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist gemäß DIN 4109 (Fassung Juli 2016, ggf. unter Berücksichtigung des Entwurfs der DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017) durchzuführen. Dabei ist die aus den Anlagen 6 und 7 ersichtliche Zuordnung von Flächen bzw. Fassaden zum jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. zum jeweiligen Lärmpegelbereich zu beachten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

1.8.1 Ausschluss von Metaldächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, Dachmaterialien (wie Gaubendächer, Gaubenwangen einschließlich Dachrinnen und Fallrohre), bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.8.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die zu befestigenden privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) auf privater Grünfläche

Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind Bäume gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und die Gehölze bei einem evtl. Abgang zu ersetzen.

Zu verwendende Arten:

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Hainbuche	(Carpinus betulus).
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Wildkirsche	(Prunus avium)

Obstbäume und Walnussbäume sind als Hochstämme auf starkwüchsigen Unterlagen zu pflanzen.

Auf der privaten Grünfläche sind weiterhin durchgängig Sträucher zu pflanzen: Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten aus folgender Liste (mindestens 4 Arten):

Sträucher

Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Buschrose	(Rosa corymbifera)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra).
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria).

Für Pflanzungen entlang der L 123 sollen - bis auf Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und Weißdorn (Crataegus monogyna) - dieselben Arten gemäß o.a. Artenliste verwendet werden.

Hinweis: Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer gemäß § 178 BauGB verpflichten, o.g. Pflanzgebote einzuhalten.

1.9.2 Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Auf der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen, ausgenommen Anlagen für den Verkehr, nicht zulässig. Die Fläche ist als Verkehrsgrünfläche zu bepflanzen.

1.9.3 Artenschutz, Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die vorhandenen Nistkästen sind zuvor abzuhängen und am Neumagen neu aufzuhängen. Das Einverständnis der Eigentümer und ggf. auch der für den Unterhalt zuständigen Stelle ist ggf. einzuholen. Soweit die Nistkästen baufällig sind, sind Ersatznistkästen aufzuhängen.

Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen zu verwenden, deren Lichtstrahl nach unten konzentriert ist, die also keine diffuse Lichtstreuung in die Fläche oder nach oben verursachen (Vermeidung von Beunruhigungseffekten durch Licht).

Für Baustelleneinrichtungsflächen und Baulager ist ein Mindestabstand von 10 m zum FFH-Gebiet einzuhalten.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmal) gem. § 2 DschG:

Münstertal/Schwarzwald, Ortsteil Untermünstertal, Wasen 54, (Flstnr. 414/6)

Gasthof Löwen. Als „Wasen-Löwen“, Gasthaus der Rotte Wasen, 1660 erstmals urkundlich erwähnt. Das heutige Gebäude wurde nach einem Brand 1753 als breit gelagerter Baukörper mit Walmdach und östlich anschließendem Anbau erstellt. Früher hier auch Pferdeumspannstation an der Gabelung des alten Talweges.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung der Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung der Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 Bestimmungen zur Regen- und Abwasserbehandlung, Grundwasserabsenkungen

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald abzuleiten.

2.2.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist im Baugebiet zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanalisation abzuleiten werden (z.B. durch Zwischenspeicherung in Teichanlage), bevor es in den Vorfluter (Neumagen) abgeleitet wird.

Soll unverschmutztes Regenwasser im Gebiet versickert werden, ist unmittelbar die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 02.03.1999 anzuwenden. Gemäß § 3 dieser Verordnung darf Niederschlagswasser in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, wie sie im Baugebiet anzunehmen sind, nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral (d.h. Versickerung oder ortsnahe Einleitung in den Neumagen) beseitigt werden. Ob eine Versickerung erlaubnisfähig ist, ist in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu prüfen, sofern eine Versickerung technisch durchführbar ist. Die Durchführbarkeit ist anhand des jeweiligen Bodenaufbaus auf den Grundstücken im Einzelfall zu prüfen.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der **Ortsentwässerungssatzung** Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; diese müssen stets zugänglich sein.

2.2.5 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald anzuwenden.

2.3 Bestimmungen zum Bodenschutz

2.3.1 Erdarbeiten

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.2 Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Die Auftragshöhe soll bei Grünanlagen 20 cm und bei Grabeland 30 cm nicht überschreiten.

2.3.3 Bodenbelastungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenuntersuchungen im Gewinn "Münster" 1994 ergeben haben, dass der Boden als Folge früherer Bergbauaktivitäten als **schwermetallbelastet** anzusehen ist. Eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte wurde festgestellt. Daher ist der bei der Erstellung von Gebäuden anfallende Boden nach Möglichkeit innerhalb der Baufelder zu belassen und wiederzuverwerten.

Überschüssiger Boden ist zweckmäßigerweise an Ort und Stelle oder in der unmittelbaren Umgebung für landschaftsbauliche Maßnahmen zu verwenden und zur Verhinderung von Bodenverwehungen dauerhaft zu begrünen. Die Freiflächen der Grundstücke sollten daher mit ca. 30 cm unbelastetem Oberboden abgedeckt werden, um einen Übergang von Schwermetallen in die Nahrungskette (bei Gemüsegartennutzung) oder auch eine Gefährdung für im Freien spielende Kinder durch orale Bodenaufnahme auszuschließen. Eine Überdeckung mit unbelastetem Boden wird jedoch auch für alle übrigen unversiegelten Freiflächen empfohlen.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

2.3.4 Baugrund

Das Baugebiet befindet sich auf der Talsohle neben dem Neumagen. Der Untergrund wird bis in Tiefen, die für das Baugebiet von Bedeutung sind, durch holozäne grobe Bachschotter des Neumagens aufgebaut, die von jungen Auesedimenten überlagert

werden. Bei Schürftgruben wurde folgender Untergrundaufbau festgestellt (vgl. dazu hydrogeologische Stellungnahme vom 15.06.2005, Anhang zur Begründung):

Mutterboden mit einer Dicke von rd. 0,3 m,

Auffüllungen aus braunen i.d.R. schwach tonigen Sanden mit wechselnden Anteilen an Schluff, Kies und Steinen bis ca. 0,8 - 1,0 m unter die GOF,

Decklage aus graubraunen bis grauen schwach tonigen, schwach kiesigen Böden mit wechselnden Hauptanteilen an Sand und Schluff bis ca. 1,4 m unter der GOF,

tieferer Untergrund aus Bachschottern, bestehend aus i.d.R. schwach schluffigen, sandigen Kiesen und Steinen, die Blöcke mit festgestellten Durchmesser von 0,8 m führen. Die Schotter reichen tiefer als die Schurfendsohlen von ca. 4 - 5 m unter GOF.

Bei weiteren etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

2.4 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass an das Baugebiet südlich des Neumagens landwirtschaftliche Flächen angrenzen und Emissionen aus der Bewirtschaftung (Gerüche, Lärm, Stäube) als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.6 Straßenbau, Rückenstützen auf Privatgrundstücken

Notwendige Rückenstützen bei Bordsteinen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden und dürfen nicht entfernt werden.

2.7 Gasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz der Straße „Wasen“ mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Hinweis: Das Baugebiet wird an das öffentliche Nahwärmenetz (Hackschnitzel) angeschlossen.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald übereinstimmen.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN “LÖWEN-AREAL” BEGRÜNDUNG

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

1 Lage, Ziele

Der Bebauungsplan „Löwen-Areal“ liegt zentral in der Ortsmitte von Münstertal gegenüber vom Bahnhof und dem Rathaus.

Das Gebiet befindet sich im rechtswirksamen Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 - Teil I - Bereich C (Areal Parkhotel)“, der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Löwen-Areal“ in seiner westlichen Hälfte teilweise ersetzt werden soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nur der nordwestliche Teil mit dem denkmalgeschützten Gasthof Löwen bebaut. Der größte Teil ist eine unbebaute private Grünfläche, die bisher als Sonderbaufläche „Hotel“ festgesetzt war und keine Wohnbebauung zulässt.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, das freie Grundstück einer neuen Wohnbebauung mit starker Verdichtung zuzuführen, nachdem eine Hotelnutzung nicht mehr aktuell ist.

Der Bereich eignet sich für das Wohnen und insbesondere auch für Mietwohnungen, da kürzeste Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr, zur Gemeindeverwaltung und zu Einkaufsmöglichkeiten bestehen, gleichzeitig aber auch im südlichen Bereich durch die angrenzende Parkanlage, den Neumagen und die freie Landschaft ein Höchstmaß eines wertvollen Wohnumfeldes mit hohem Freizeitwert gegeben ist.

Zur Verwirklichung der vorgesehenen Wohnbebauung ist eine Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine gestalterische Angleichung der Gebäude an das vorhandene Ortsbild sicherstellen sollen.

2 Verfahren, Grundlagen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

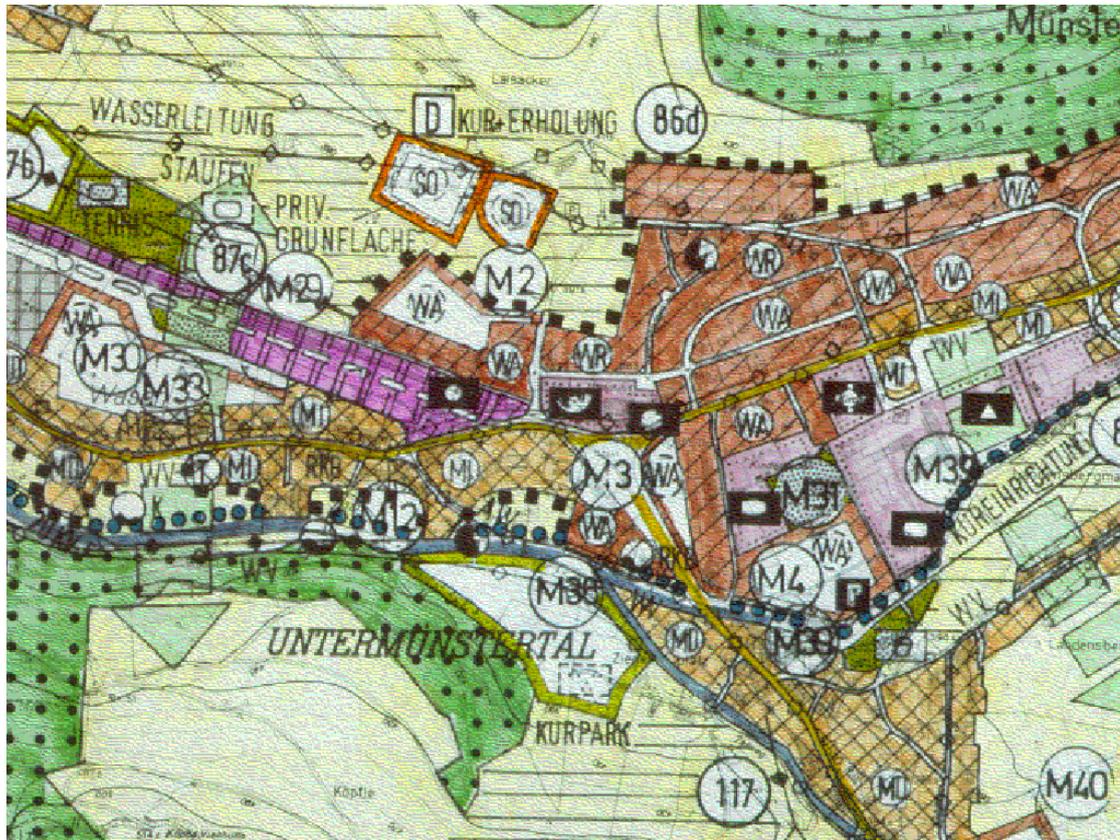
Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt (siehe FNP-Ausschnitt nächste Seite). *Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine örtliche Beeinträchtigung liegt nicht vor, da sich das Allgemeine Wohngebiet in den Bestand einfügt und im Zusammenhang mit dem Hotel eine gemischte Nutzung darstellt, die insgesamt mit der Zielsetzung des FNP übereinstimmt. Der FNP wird entsprechend angepasst.*

~~Sowohl der bisher bestehende, als auch der neue Bebauungsplan wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, indem die gemischte Baufläche ausdifferenziert bzw. weiter entwickelt wurde. Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan setzte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“ das Sonstige Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO) und östlich angrenzend ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO fest. (siehe Seite 3/9).~~

~~Der Bebauungsplan „Löwen-Areal“ beschränkt das Sondergebiet nunmehr nur noch auf den Gasthof selbst und setzt für die übrige Fläche ebenso das „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO fest.~~

~~Aufgrund des nachfolgend beschriebenen beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine FNP-Änderung nicht erforderlich.~~

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufeu-Münstertal/Schwarzwald mit Eintragung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Löwen-Areal“:



2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen bei dessen Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden:

- Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes im Innenbereich.
- Der Bebauungsplan dient der Neuordnung und Nachverdichtung in der Ortsmitte im Rahmen der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.560 qm aus (Allgemeines Wohngebiet mit 4443 qm x GRZ 0,4 = 1.777 qm plus Sondergebiet „Hotel“ mit 1.305 qm x GRZ von 0,6 = 783 qm). Diese Grundfläche liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD, BEBAUUNGSPLAN "LÖWEN-AREAL" BEGRÜNDUNG

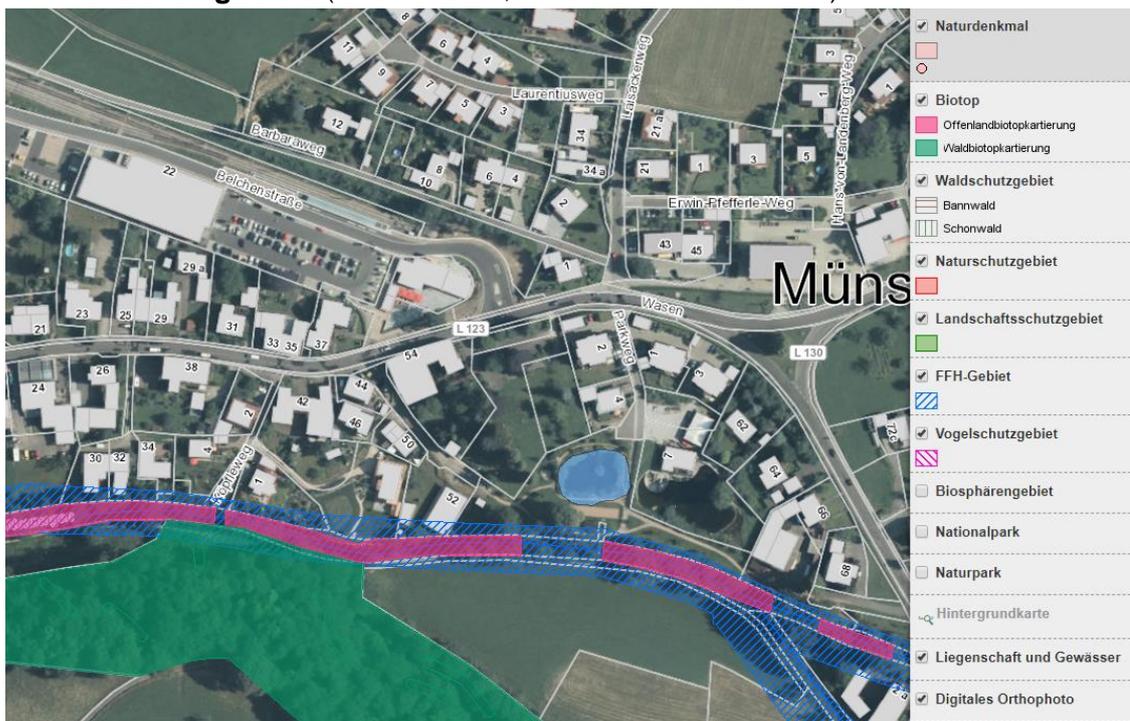
Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

Seite - 4/14 -

- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird *wie dargelegt* nicht beeinträchtigt, *da es sich um eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellte gemischte Baufläche in einem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt.*
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden (s. Karte nächste Seite).
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da nur eine Wohnbebauung vorgesehen ist und sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

Der Bebauungsplan wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b BauGB aus. Näheres dazu ist den beigefügten „Abwägungsunterlagen gem. § 1 (6) / BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes“, Juli 2019, Landschaftsökologie+Planung, Gaede+Gilcher Partnerschaftsgesellschaft, Juli 2019, zu entnehmen.

Karte: Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 30.01.2019)



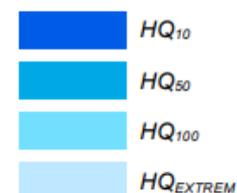
Lage des Baugebietes in der Hochwassergefahrenkarte (rot umrandet)



**Hochwassergefahrenkarte (HWGK)
Baden-Württemberg, Typ 2
Übersichtskarte
Überflutungsflächen bei HQ₁₀, 50, 100, EXT
HWGK UF M100 184012**

Gewässer: Neumagen, Talbach, Kaltwasser, Muldenbach

**Flächenausbreitung
bei HQ_x:**



Karte erstellt am: 05.10.2015

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) stellen nach § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
die von Oberflächengewässern ausgehende Überflutungsgefahr
und die Überschwemmungsgebiete nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dar.

(Quelle: Ausdruck vom 30.01.2019: <https://www.breisgau-hochschwarzwald.de/webadmin/get?contentDisposition=inline&contentNamefirst&contentElementRef=cbi:///cms/1068029&unitOfWork=81777360309e72e515dac9144eb65974>)

2.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	18.11.2019
Öffentliche Auslegung	§ 13a BauGB)	25.02. – 27.03.2020
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)

2.3 Aufhebung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123-Teil I- Bereich C (Areal Parkhotel)“, Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 - Teil I - Bereich C (Areal Parkhotel)“, in welchem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes größtenteils enthalten ist, wird im Überlagerungsbereich aufgehoben.

Der Bebauungsplan „Löwen-Areal“ erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Zum Artenschutz wird auf die beigefügte „Artenschutzrechtliche Konfliktabschätzung“ (Gaede+Gilcher, 2019) hingewiesen (*wird ergänzt*).

2.5 Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung im Baugebiet ergibt folgendes Bild:

Flächenbilanz	qm
Allgemeines Wohngebiet	4.122,4
Sondergebiet nach § 11 BauNVO	1.654,1
Verkehrsflächen, öffentlich	991,4
Private Grünflächen	99,3
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	48,5
Gesamtfläche	6.915,7

2.6 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan orientiert sich an einem Architekturentwurf, der von der Gemeinde im Vorfeld der Planung weitgehend befürwortet wurde. Um die Planung dennoch in geringer Form flexibel zu halten, wurde der Bebauungsplan als Angebotsplanung konzipiert und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Das Grundstück ist verkehrsmäßig bereits durch die L 123 erschlossen. Ein Ausbau der Alten Landstraße ist geplant und soll auch der Erschließung des Baugebietes von Südwesten dienen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit **Strom, Trinkwasser und Telekommunikation** soll durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen, wobei alle Leitungen als Kabel bzw. Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Eine **Schmutzwasserkanalisation** ist in der Alten Landstraße bereits vorhanden. Hier können die Grundstücksteile angeschlossen werden. Ein **Regenwasserkanal** soll hergestellt werden, um das Gebiet anschließen zu können.

Bei Neubauten werden Wohnungen und beheizte Räume zum Bezug der Wärmeenergie an die **Nahwärmeversorgung der Gemeinde Münstertal/ Schwarzwald** (kommunale Heizzentrale mit Hackschnitzelanlage) angeschlossen. Dies wird auf freiwilliger Basis durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.

3.3 Brandschutz

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.

Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 1,2 und bis zu drei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3 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).

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

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im östlichen und südlichen Teil das „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind vorwiegend Wohngebäude mit einem für Münstertal hohen Verdichtungsgrad geplant. Daher kann der Nutzungskatalog hinsichtlich der allgemein zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO fast unverändert übernommen werden. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da die Fläche vorrangig dem Wohnen dienen soll und kein Bedarf für eine weitere Tankstelle besteht.

4.1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Im "Sonstigen Sondergebiet" nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sind nur Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Nur ausnahmsweise zulässig sind sonstige Wohnungen. Diese Regelung soll bewirken, dass in dem denkmalgeschützten Gebäude *nur* die ~~bisherigen~~ aufgeführten Nutzungen ~~weiterhin~~ zulässig sein sollen.

4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise im „WA“ entspricht den vorhandenen östlich angrenzenden Wohngebäuden. Im Sondergebiet „Hotel“ befindet sich der denkmalgeschützte Altbau, der teilweise an der Grundstücksgrenze errichtet wurde. Hier sollen gegenüber neu hinzukommenden Gebäuden lediglich sichergestellt werden, dass Abstandsflächen von mindestens 0,4 der Wandhöhe eingehalten werden. Die Abstandsflächen können dabei auch in der Verkehrsfläche liegen.

4.1.3 Wohnungen je Wohngebäude

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 9 je Baufenster stellt eine Obergrenze der für Münstertal an dieser Stelle noch vertretbaren Wohndichte dar. Bei voller Ausnutzung ist im Baugebiet also die Errichtung von 45 Wohnungen möglich.

Es soll jedoch sicher gestellt werden, dass eine Überschreitung dieser Obergrenze ausgeschlossen wird, da sie nicht mehr mit einer ortstypischen Bebauung und dem Umfeld vereinbar wäre.

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung

4.1.4.1 Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse von III, die Grundflächenzahl von 0,4 im WA und 0,6 im SO sowie die Geschossflächenzahl von 1,2 werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und sollen weiterhin eine hohe Grundstücksausnutzung ermöglichen.

4.1.4.2 Höhenbegrenzungen

4.1.4.2.1 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Gebäudegründungen

Zu der Begrenzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen werden im „WA“ Höhen in m ü NHN für die Baufenster auf unbebauten Grundstücken angegeben, während im „SO“ aufgrund des Bestandes die EFH an die Straßenoberkante gekoppelt wird.

Die für Münstertal typische Gebäudehöhenlage (ebenerdige EG-Fußbodenhöhe bis geringe Sockelhöhe) soll damit aufgenommen werden, wobei insbesondere das Gesamterscheinungsbild der neuen Baukörper im Verhältnis zu den benachbarten bebauten Bereichen sowie des vorhandenen Gebäudes (Gasthaus Löwen) von Bedeutung ist.

Für die Begrenzung der Gründungstiefe von Gebäuden wurden bereits 2005 Untersuchungen vorgenommen. So wurde zur Erkundung der Grundwasserverhältnisse eine hydrogeologische Stellungnahme (Ingenieurgruppe Geotechnik, Datum: 15.06.2005) eingeholt, die auszugsweise dieser Begründung beigelegt ist und dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan entnommen wurde (s. Anhang). Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden der Mittelwasserstand (MW) und der mittlere jährliche Hochwasserstand (MHW) ermittelt. Beide Werte sind jedoch mit der Ungenauigkeit behaftet, nicht Ergebnis einer langjährigen Messung zu sein. Dementsprechend wurde die Stichtagsmessung vom 02.06.2005 auch nur als etwa dem langjährigen Mittelwasserstand entsprechend eingestuft (s. Anlage 1.3 des o.g. Gutachtens). Der MHW kann, grob geschätzt, 0,8 bis 1,2 m über dem Wert vom 02.06.2005 angenommen werden.

Um dauerhafte Schäden an Gebäuden und um eine Beeinträchtigung des Grundwassers weit gehend auszuschließen, werden im Bebauungsplan Gebäudehöhen angegeben, die nach unten nicht unterschritten werden dürfen. Zu Grunde gelegt wurde hierbei der i.d.R. nicht zu unterschreitende o.g. Mittelwasserstand. Durch Festlegung der EG-Höhe und der nicht zu unterschreitenden Gründungstiefe der Gebäude soll sichergestellt werden, dass die Gebäude nicht dauerhaft im Grundwasser stehen.

Gleichzeitig werden die Bauherren auf die Problematik des Bauens im Schwankungsbereich des Grundwassers hingewiesen. Da das Grundwasser in Ausnahmefällen bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigen kann, wird bei der Herstellung der Gebäude eine wasserdichte Wanne bis zur Höhe des HQ100 gefordert. Schäden an Gebäuden bei Schwankungen des Grundwasserstandes und Beeinträchtigungen des Grundwassers durch mögliche Schadstoffeinträge sollen dadurch weit gehend ausgeschlossen werden.

4.1.4.2.2 Traufhöhe

Die Begrenzung der Traufhöhe dient dazu, überhöhte Gebäudekörper zu vermeiden. Gegenüber der Fassung des bisherigen Bebauungsplanes wird die zulässige Traufhöhe von bisher 9,50 m, die für einen Hotelbau vorgesehen war, auf 7,50 m für die Wohngebäude reduziert.

4.1.4.2.3 Sichtbare Wandhöhe

Die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe soll zusätzlich bewirken, dass die Gebäudekörper nicht zu hoch in Erscheinung treten, was insbesondere im Bereich an der Alten Landstraße von Bedeutung ist, da die südwestlich angrenzenden Gebäude zum Teil wesentlich niedriger sind.

Während die Traufhöhe als unteren Bezugspunkt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe hat und an der Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Gebäudeaußenwand zu messen ist, wird die sichtbare Wandhöhe unten vom fertigen Gelände und oben am Schnittpunkt der Gebäudeaußenmauer/Unterkante Dachkonstruktion gemessen. Die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe soll insbesondere in den Fällen greifen, wenn ein Garagengeschoss geplant wird, das zu einer überhöhten Wandansicht führen würde.

Ausgenommen von der Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe sind die Wandabschnitte, wo die Trauflinie durch Wiederkehren oder Anbauten unterbrochen wird, was nach Ziffer 5.1 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal zulässig ist und zwar bei Gebäuden bis 10 m Länge mit maximal $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge und bei Gebäuden über 10 m Länge mit maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge. In diesen Wandabschnitten können demnach höhere Wandhöhen entstehen.

4.1.4.2.3 Gebäudehöhe

Die Begrenzung Gebäudehöhen dient ebenfalls dazu, überhöhte Gebäude zu vermeiden, bzw. Neubauten besser in die Umgebung einzufügen. Den unteren Bezugspunkt bildet die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, die nach Ziffer 1.4.2.1 variabel gewählt werden kann, jedoch höchstens bei 375,0 Meter über NHN liegen darf.

4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.5.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen sollen die Flächen der Hauptbaukörper im Baugebiet ordnen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen können die Baugrenzen wie aufgeführt überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig, da sonst eine städtebaulich nicht erwünschte enge Anordnung der Baukörper entsteht.

4.1.5.2 Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Garagen

Stellplätze, Carports, Nebenanlagen:

Oberirdische Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei sind einerseits die Abstandsflächen der LBO zu beachten, andererseits die geforderten Abstände von den Verkehrsflächen. An der L 123 soll die öffentliche Verkehrsfläche von optischen Sichtbehinderungen freigehalten werden. Um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, wird hier ein Stauraum vor Garagen gefordert, der an der alten Landstraße mangels Verkehres nicht erforderlich ist.

Nicht überdachte Stellplätze sollen grundsätzlich ebenerdig erstellt werden, damit parkende PKW vorhandene oder geplante Gebäude möglichst wenig verdecken. Daher wird die Höhenlage von Stellplätzen insofern begrenzt, als diese nicht höher als 0,5 m über das umgebende Gelände (Grünflächen, Wege, Straßen) hinausragen dürfen. Dabei ist es unerheblich ob sich unter den Stellplätzen eine Tiefgarage befindet.

Garagen:

Garagen sollen im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich als Tiefgarage hergestellt werden, damit die notwendige Anzahl der Stellplätze hergestellt werden kann, ohne die Freiflächen zu belasten, da diese für Begrünung und Kinderspielplätze genutzt werden sollen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für (Tief-)Garagen sollen dem Bauherrn einerseits einen großen Spielraum für die Planung bieten, andererseits verhindern, dass Tiefgaragen zu nah an der L 123 oder der Alten Landstraße errichtet werden.

4.1.6 Untergeschosse, Unterkellerungen

Eine Gefahr für den Boden, das Grundwasser und die Gebäude soll vermieden werden.

Daher sind als Maßnahme zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen bei möglichen Hochwasserereignissen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zum Schutz der Gebäude Unterkellerungen bis zur Höhe des HQ_{extrem} als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.

4.1.7 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Untersuchungsbericht

Um die Lärmimmissionen im Baugebiet zu ermitteln, wurde eine gutachtliche Stellungnahme eingeholt, die diesem Bebauungsplan als verbindliche Anlage beigefügt ist (Untersuchungsbericht Nr. 6303/359B vom 07.01.2020, Prognose der Verkehrslärmeinwirkung, Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim).

Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen

In der Tatsache der bereits vorhandenen Bebauung (Gasthaus), der zentralen Lage des Baugebietes gegenüber dem Rathaus und im Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, werden besondere städtebauliche Gründe für die Ausweisung überbaubarer Flächen im Einwirkungsbereich der klassifizierten Straßen mit entsprechender Lärmexposition gesehen.

„Aktive“ Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder -wand) sollen auf Grund der örtlichen Situation nicht vorgesehen werden. Einerseits handelt es sich um den zentralen Bereich des Ortes, in dem allgemein ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar erscheint, da dadurch das Ortsbild verunstaltet werden könnte. Weiterhin würde eine städtebaulich vertretbare Höhenabmessung (z.B. $h = 3,0$ m) eines Schallschirmes lediglich für die Erdgeschosse bzw. das Freigelände eine Einhaltung der Orientierungswerte gewährleisten können. Durch geeignete „passive“ Maßnahmen, d. h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung kann jedoch durch die entsprechenden Bebauungsvorschriften sichergestellt werden, dass auch im Fall einer Orientierungswert-Überschreitung der in das jeweilige Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Verkehrslärm der L 123

Im o.g. Untersuchungsbericht wird die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 123 verursachte Verkehrslärmeinwirkung auf die Fassaden der geplanten Wohngebäude prognostiziert und durch Vergleich mit den Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt. Da "aktive" Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel einer Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkung aus den o.g. städtebaulichen Gründen ausscheiden, ist für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume eine hinreichend hohe Luftschalldämmung zu gewährleisten, um zumindest den ins Gebäudeinnere übertragenen Außenlärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen.

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen ist in den Anlagen 5 und 6 des o.g. Untersuchungsberichtes die Zuordnung einzelner Teilflächen des Baugebiets zum maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (2016) bzw. zum jeweiligen Lärmpegelbereich angegeben.

Art der Lärmschutzvorkehrungen

Bei den passiven Lärmschutzvorkehrungen bleibt es den Bauherren überlassen, wie die entsprechenden erforderlichen Lärminderungen erreicht werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die entsprechenden überbaubaren Flächen und die Gebäudefassaden mit den maßgeblichen errechneten Außenlärmpegeln und der Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen sind aus dem Gutachten ersichtlich und werden daher im Einzelnen nicht im zeichnerischen Teil dargestellt bzw. die angegebenen DIN-Vorschriften nicht im Volltext beigefügt. Die Plandarstellung wurde deshalb darauf beschränkt, den Bereich festzusetzen, in

welchem passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Angaben im o. g. Untersuchungsbericht erforderlich sind.

4.1.8 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

4.1.8.1 Ausschluss von Metaldächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient dem Grundwasser- und Bodenschutz i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, indem vermieden werden soll, dass durch Niederschlagswasser gelöste Metallionen aus metallischen Bedachungen in die Kanalisation, das Erdreich oder den Vorfluter gelangen.

4.1.8.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die Vorschrift dient dem Schutz des Wasserhaushaltes, indem Niederschlagswasser im Baugebiet zurückgehalten wird.

4.1.9 Grünordnerische Festsetzungen

4.1.9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf privater Grünfläche

Die vorgeschriebenen Pflanzgebote dienen der Eingrünung des Baugebietes und der Abgrenzung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche.

4.1.9.2 Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

Die Fläche ist als Verkehrsgrünfläche zu bepflanzen oder zu gestalten, wobei die verwendeten Arten dem Nutzungszweck entsprechen können (z.B. Bodendecker).

4.1.9.3 Artenschutz

(Siehe beigefügten Beitrag „Abwägungsunterlagen gem. § 1 (6) 7 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes)

Zum Schutz von Brutvögeln sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

6 Klimaschutz

Nach § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient zwar vorrangig der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Münstertal, berücksichtigt aber in seiner Konzeption auch die Belange des Klimaschutzes. Durch eine sehr hohe Verdichtung im Ortskern werden unberührte Grünflächen im Außenbereich geschont und die Versiegelung auf ein Mindestmaß gedrückt. Die Wohngebäude können mit Solarenergie-Anlagen auf den nach Süden ausgerichteten

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD, BEBAUUNGSPLAN "LÖWEN-AREAL" BEGRÜNDUNG

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

Seite - 14/14 -

Dachflächen versehen werden und für die Wohngebäude wird der Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz (Holzhackschnitzelanlage) vertraglich festgesetzt.

7 Kosten

Erschließungskosten entstehen durch den Ausbau der Alten Landstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen. Die bisher nicht veranlagten Grundstücksteile werden anteilmäßig an den Erschließungskosten beteiligt. Die Kosten (Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung, Medientrasse, gemäß Aufstellung Weiß Ingenieure) belaufen sich schätzungsweise auf brutto 363.342,70 EUR:

Kostenschätzung

Zusammenstellung der Baukosten nach Kategorien

Nr.	Kategorie	Beschreibung	Baukosten (netto)	Baukosten (brutto)	anrechenbare Kosten (netto)	ca. Honorarkosten einschl. örtliche BÜ (netto)
1	Straßenbau	Alte Landstraße	172.400,00 €	205.156,00 €	172.400,00 €	
Summe Kategorie Straßenbau			172.400,00 €	205.156,00 €	172.400,00 €	31.000,00 €
2	Kanalisation	Regenwasserkanalisation	59.220,00 €	70.471,80 €	59.220,00 €	
3	Kanalisation	Schmutzwasserkanalisation	11.900,00 €	14.161,00 €	11.900,00 €	
Summe Kategorie Kanalisation			71.120,00 €	84.632,80 €	71.120,00 €	12.500,00 €
4	Wasserversorgung	Wasserversorgung	52.070,00 €	61.963,30 €	52.070,00 €	
Summe Kategorie Wasserversorgung			52.070,00 €	61.963,30 €	52.070,00 €	10.000,00 €
5	Tiefbauleistungen	Medientrasse - Tiefbauleistungen	9.740,00 €	11.590,60 €	9.740,00 €	
Summe Kategorie Tiefbauleistungen			9.740,00 €	11.590,60 €	9.740,00 €	2.200,00 €
Summe Baukosten Verkehrsanlagen			172.400,00 €	205.156,00 €		
Summe Baukosten Ingenieurbauwerke			132.930,00 €	158.185,70 €		
Summe Baugesamtkosten			305.330,00 €	363.342,70 €		
Summe anrechenbare Kosten Verkehrsanlagen					172.400,00 €	31.000,00 €
Summe anrechenbare Kosten Ingenieurbauwerke					132.930,00 €	24.700,00 €

Die Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Grundstückseigentümer der bebaubaren Grundstücke.

Näheres wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „LÖWEN-AREAL“

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal

Soweit im zeichnerischen Teil keine anderen Vorschriften enthalten sind, ist für das Baugebiet die Neufassung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald vom 31.10.2016 anzuwenden. Hierbei ist Ziffer 1.1 (Räumlicher Geltungsbereich) nicht anzuwenden.

2 Bauliche Unterschiede (Monotonieverbot)

Gebäude auf demselben Grundstück *sollen* sich in mindestens 3 der folgenden Merkmale erkennbar voneinander unterscheiden:

- Fassadengestaltung (Anzahl und Anordnung der Gebäudeöffnungen, Erker, Balkone)
- Dachgestaltung (Anzahl und Größe der Gauben und Dachaufbauten)
- Gebäudeabmessungen (Länge, Breite oder Höhe)
- Firstrichtung (Abweichung von mindestens 10°)
- Farbgebung.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,7 m zulässig. Davon ausgenommen sind Stützmauern bei Zufahrten zu Gebäuden und Tiefgaragen, sowie bei Stützmauern für Treppen und Rampen. Zwischen Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 1,5 m vorzusehen.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald übereinstimmt.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN „LÖWEN-AREAL“
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

1 Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal wurde durch Satzungsbeschluss vom 31.10.2016 neu gefasst.

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich im Umfeld des Rathauses um den Kernbereich von Münstertal, an welchen erhöhte gestalterische Anforderungen zu stellen sind.

Für diesen Bereich soll daher die für den ganzen Ort *jeweils* gültige Gestaltungssatzung angewendet werden, um ein Einfügen in den Bestand sicher zu stellen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan enthielt bisher teilweise strengere Vorschriften, die in der Neufassung der Gestaltungssatzung nicht mehr enthalten sind. Soweit im zeichnerischen Teil keine anderen Vorschriften enthalten sind, ist z. *ZT.* für das Baugebiet die Neufassung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald vom 31.10.2016 anzuwenden.

Da für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher ausführliche örtliche Bauvorschriften gegolten haben, kann auf diese nun zugunsten der Neufassung der Gestaltungssatzung verzichtet werden.

Hierbei ist Ziffer 1.1 (Räumlicher Geltungsbereich) ist nicht anzuwenden, da sonst für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Satzung nicht gelten würde.

2 Bauliche Unterschiede (Monotonieverbot)

Im Bebauungsplangebiet handelt es sich neben dem bestehenden Gasthof um eine unbebaute Fläche, die in fünf Baufenstern fünf neue Wohngebäude zulassen.

In der Gemeinde Münstertal befinden sich entlang der Ortsdurchfahrt eine Reihe ortsbildtypischer und ortsbildprägender Gebäude, die zusammen mit den Neubauten ein lebhaftes und abwechslungsreiches Ortsbild ergeben, das die allmählich gewachsene Ortsstruktur widerspiegelt.

Bei einer einheitlichen Konzeption der Bebauung von 5 Gebäuden, die gleichzeitig errichtet werden, besteht die Gefahr, dass ein monotones Erscheinungsbild von denselben aneinander gereihten einheitlichen Gebäudetypen entsteht. Dies soll vermieden werden. Daher *soll* wird eine erkennbare Unterschiedlichkeit des Erscheinungsbildes der einzelnen Gebäude angestrebt *werden*, die an mindestens 3 Faktoren ablesbar sein soll:

- Fassadengestaltung: hier soll durch die Anzahl und Anordnung der Gebäudeöffnungen, Erker, Balkone eine Unterschiedlichkeit benachbarter Gebäude erzielt werden. Als erkennbare Differenzierung kann grob eine Größenordnung von ca. 20 % Unterschied, bezogen auf die entsprechende Anzahl oder Größe der Gebäudeöffnungen oder Bauteile benachbarter Gebäude, zugrunde gelegt werden.
- Dachgestaltung: analog sollen bei Anzahl und Länge, Größe oder Anordnung der Gauben und Dachaufbauten Unterschiede erkennbar werden.

GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD, BEBAUUNGSPLAN "LÖWEN-AREAL"
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zum 2. Offenlagebeschluss

Seite - 2/2 -

- Gebäudeabmessungen: Gleiches gilt für die Außenmaße (Länge, Breite, oder Höhe)
- Firstrichtung: hier reicht bereits eine Abweichung von mindestens 10° gegenüber der Gebäudestellung des Nachbargebäudes aus.
- Farbgebung: bereits dezente Unterschiede in der Farbgebung können dazu beitragen, eine Monotonie innerhalb des Ensembles zu vermeiden.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt, um zu verhindern dass der Verkehr auf der L 123 oder der Alten Landstraße durch parkende PKW behindert wird. Ebenso soll der Winterdienst nicht beeinträchtigt werden.

4 Stützmauern

Stützmauern beeinträchtigen das Ortsbild, insbesondere an der L 123 und im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Neumagen. Daher werden sie in Höhe und der Lage zueinander beschränkt. Anstelle von Stützmauern sollen nach Möglichkeit Böschungen vorgesehen werden. Stützmauern sollen durch Strauchbepflanzung eingegrünt werden.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsigel)