

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Hof"

der Gemeinde Münstertal

(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

als B-Plan der Innenentwicklung

(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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. 4 u. 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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. Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 352,50 m ü.NN festgesetzt.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf max. 4,50 m betragen, gemessen von OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

Die max. festgesetzte Wandhöhe darf bei Vorbauten, Gauben, Dachreitern, Widerkehren oder Rücksprüngen bis zu einer max. WH von 6,25 m 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 darf max. 9,00 m betragen, gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK First.



3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Dachvorsprünge bis 0,50 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.

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 (Auf die Ausführungen unter Pkt. 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen).

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 (hier gemeint: Doppelhaushälfte) festgesetzt.

7 **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche "Gewässerrandstreifen" entlang des Gewässers Neumagen dient dem Gewässerschutz.

Die geltenden rechtlichen Bestimmungen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG wie auch die unter Ziff.9.1 formulierten Vorgaben sind zu beachten.

8 **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)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um HQ₅₀ bzw. um HQ₁₀₀ Überflutungsflächen (festgesetzte Überschwemmungsgebiete).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind nach § 78 Abs. 4 und § 78a Abs. 1 Nr. 1 - 8 WHG folgende Nutzungen untersagt:

Nach § 78 Abs. 4 WHG sind in festgesetzten Ü-Gebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes, des Messwesens sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.

Nach § 78 a Abs. 1 Nr. 1 - 8 WHG ist

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart

nicht zulässig.

(Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes, des Messwesens sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.)

(Auf die wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum Antrag auf Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WG des Ing.büro Björnsen, das dem B-Plan als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Gewässerrandstreifen

In einem 5 m breiten Gewässerrandstreifen zum angrenzenden Gewässer Neumagen dürfen keinerlei Bautätigkeiten und Ablagerungen stattfinden. Zudem sind in diesem Bereich das Befahren mit schweren Maschinen sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Rahmen der Freizeitnutzung untersagt. Der Bereich ist als Flugkorridor für Fledermäuse, die im Umfeld im Wald bzw. in älteren Gebäuden leben, zu erhalten.

Dieser Bereich ist als Wiesenbestand durch zwei- bis dreimalige Mahd mit Abtrag zu pflegen.

In den Gehölzbestand sowie in die krautige Ufervegetation entlang des Gewässers darf nicht während sowie nach Beendigung der Bautätigkeiten durch gärtnerische Tätigkeiten oder durch die Anlage einer Treppe bis zum Gewässer eingegriffen werden.

Auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG wird verwiesen.

Das angrenzende als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesene Gewässer **Neumagen zw. Münster und westl. Ortseingang** (Nr. 181123150089) ist zu beachten.

Die Entwicklungsziele des FFH-Gebiets **Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen** (Nr.: 8211-341) sind zu berücksichtigen.

Während der Baumaßnahme sind durch den Einsatz von Flatterband o.ä. die Schutzbereiche (Biotop und FFH-Gebiet) zu kennzeichnen und abzugrenzen.

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

Auf dem Flst.Nr. 98/8 ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Hochstammobstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) 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 (Auf die Ausführungen unter Pkt. 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen).

11.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb des ausgewiesenen und im Zeichn. Teil dargestellten Gewässerrandstreifens (Auf die Ausführungen unter Pkt. 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen).



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

Hinsichtlich der Dachgestaltung (Dachformen, -neigung, -vorsprünge, -aufbauten, -eindeckung und sonstige Dachaufbauten und Anbauten) sowie der Dachneigung für Nebengebäude und Garagen gilt die in der jeweiligen Fassung geltende Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal.

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.

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 gilt die in der jeweiligen Fassung geltende Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal.

5 Antennen

Hinsichtlich der Antennen gilt die in der jeweiligen Fassung geltende Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal.



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

9. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
10. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
11. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
12. 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.
13. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
14. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
15. 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.

2.2 Bodenschutz / Altlasten

Der o.g. Bebauungsplan befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplans ergaben hohe Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den Schwermetallen fallen insbesondere die hohen Blei -und Arsengehalte des Bodens auf, die in der Mehrzahl über dem Prüfwert für Wohngebiete der BBodSchV liegen.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach den Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich.

Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Nach Ziffer 6 (4) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

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 Schadstoffanteil zu bestimmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

2.3 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Aufgrund der lokalen Situation und Gewässernähe ist aus Sicht des Grundwasserschutzes episodisch mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Erfolgt die Gründung tiefer als der MHW ist nach § 8, 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Um Verfahrensverzögerungen beim Bauantragsverfahren zu verhindern, sollte der MHW durch eine sachverständige Person rechtzeitig vorab ermittelt und im Bauantrag angegeben werden.

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

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

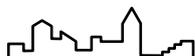
5 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Landwirtschaft, Landschaft und Bodenkultur

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



Freiburg, den 04.03.2020 LIF-ba
20.04.2020 LIF-ta
23.06.2020

Münstertal, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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	04.05.2020
Offenlage	18.05.-19.06.2020
Satzungsbeschluss	06.07.2020

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

 175Sch04.docx