

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

10. Änd. des B-Plans "Hof-Wogenbrunn"

Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis:

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des B-Plans wurden die ursprünglichen Bebauungsvorschriften formal in Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise getrennt, inhaltlich jedoch weitestgehend beibehalten. Diese Fassung dient als Grundlage für die 10. Änderung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet – MD

(§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Innerhalb der als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie Abs. 3 aufgeführten Anlagen unzulässig.

Auf Flst.Nr. 445/2 ist neben dem bestehenden und entsprechend festgesetzten Nebengebäude nur eine Lagerfläche zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Geschoszahl (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" als Höchstmaß festgesetzt. Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sowie die Höhenlage sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude für den Änderungsbereich darf für 2-geschossige Gebäude max. 6,70 m betragen (gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut gemessen in der Gebäudemitte).



3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Dachvorsprünge bis 0,70 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 **Bauweise**

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

Für den Änderungsbereich wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

5 **Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Dafür darf die Hinterkante Garage, Carport und Stellplätze die Hinterkante Baufenster nicht überschreiten.

6 **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)

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 ca. 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, erstellt von Dipl.-Biologe M. Winzer, Todtnauberg, vom 24.03.2020 durchzuführen.

7.1 Maßnahmen für Amphibien

Um das Eindringen von Amphibien in den Eingriffsbereich während der Bauzeiten zu verhindern, muss nach Süden hin entsprechend der Abbildung 5 des Gutachtens ein amphibiensicherer Schutzzaun errichtet werden.

Der Zaun muss mit Aktivitätsbeginn der Amphibien errichtet werden und während der gesamten Bauzeit funktionserfüllend zur Verfügung stehen.

7.2 Maßnahmen für Reptilien

Um das Einwandern von Reptilien in den Baustellenbereich zu verhindern, muss entsprechend der Abbildung 7 des Gutachtens ein Reptilienzaun errichtet werden. Die Eingriffe können ohne Einschränkung der bauzeitlichen Fristen erfolgen.

Der Zaun ist auf die Belange der Amphibien mit abzustimmen. Ergänzend zum Zaun für den Schutz der Amphibien ist bezüglich der Reptilien auch eine Abgrenzung nach Norden hin nötig.

7.3 Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Die Rodung von Gehölzen sowie das Abhängen von Nistkästen müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang November bis Ende Februar).

Zur Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für die Fledermausfauna wird der zulässige Rodungszeitraum auf die Monate November bis Ende Februar reduziert. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

7.4 Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

8 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

8.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

8.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.



9 Anhang zu den Festsetzungen:

- 9.1 Die nachfolgenden **Baum- und Straucharten** sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Münstertal entnommen.

Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland

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)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *1
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Mb	Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
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)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

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

- 9.2 Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten **Obstgehölze** soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Boskop, Brettacher Gewürzapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Klarapfel, Jakob Fischer

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dolls Langstie-
ler, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

Wildobst wie:

Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Speierling



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

Im Planungsgebiet sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Bruchzahl ist 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.

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 Hinweise des LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz / Belastung durch Schwermetalle

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden sind.

Daher wird auf folgende Bestimmungen hingewiesen:

- 2.1.1 Bei der Erstellung der Häuser anfallender Boden ist bis in 1,50 m Tiefe nach Möglichkeit innerhalb der Baufenster zu belassen und wiederzuverwerten.
- 2.1.2 Erdaushub ist auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.
- 2.1.3 Überschussmaßnahmen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.
- 2.1.4 Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahmen einzuebnen und dauerhaft einzusäen.
- 2.1.5 Im Bereich von Kinderspielplätzen und Haus- und Nutzgärten ist der vorhandene Oberboden auszutauschen und mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

3 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

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

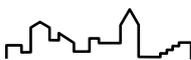
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der 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.

Freiburg, den 28.02.2020 LIF-FEU-ta
09.03.2020
20.04.2020 LIF-FEU-ba
02.11.2020 LIF-FEU-ba

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

📎 113Sch04.docx



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

