

**SATZUNG DER GEMEINDE
MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD
(LANDKREIS BREISGAU – HOCHSCHWARZWALD)**

**ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON AUSSENBEREICHSVORHABEN NACH
§ 35 ABS. 6 BAUGB FÜR DEN BEBAUTEN BEREICH „WOLFGARTEN II“**

AUSSENBEREICHSSATZUNG “WOLFGARTEN II”

Entwurf vom 11.11.2020

INHALT

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

LAGEPLAN, M. 1 : 1.000

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Münstertal/Schw.:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH
Fon 07681/9494 Fax 07681/24500 E-mail: info@ruppel-plan.de

AUSSENBEREICHSSATZUNG “WOLFGARTEN II”

Entwurf vom 11.11.2020

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald hat am in öffentlicher Sitzung die Außenbereichssatzung "Wolfgarten II" gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020,
- 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 19.02.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020.

Dieser Satzung ist eine Begründung vom beigefügt.

§ 1 Geltungsbereich

Die festgelegten Grenzen für den bebauten Bereich „Wolfgarten II“ ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Plan im Maßstab 1: 1000 vom

Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Nähere Bestimmungen für Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB

(1) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Maßgebend ist der Grundstücksteil im Geltungsbereich dieser Satzung.

(2) Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der fertigen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachkonstruktion darf eine Höhe von 6,20 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Gauben.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

HINWEISE

Boden- und Wasserschutzbestimmungen

1 Grundsätze

Grundsätzlich ist eine Verwertung von anfallendem Erdaushub vorzusehen.

2 Belastung durch Schwermetalle, Altlasten

Als Folge der historischen Bergbauaktivitäten muss der Boden im Geltungsbereich dieser Satzung als schwermetallbelastet angesehen werden (Überschreitung der zulässigen Höchstgehalte).

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, - Fachbereich 430, Umweltrecht - zu verständigen. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3 Entwässerung, Schmutzwasser

Die Entwässerung des bestehenden Baugebietes erfolgt über das vorhandene Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Es ist darauf zu achten, dass kein ständig fließendes Wasser (z.B. Drainagewasser) in die Kanalisation abgeleitet wird.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

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

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schw. anzuwenden.

4 Bodenschutz

4.1 Allgemeine Bestimmungen

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 oder dergl. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 440, Wasser und Boden, zu melden.

4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

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

Vor Wiederauftrag des Oberbodens 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.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

5 Emissionen aus der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Emissionen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (z.B. Lärm, Gerüche, Staub usw.) als ortsüblich hinzunehmen sind.

6 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Satzungsgebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

7 Gestaltungssatzung

Es wird darauf hingewiesen dass bei Bauvorhaben die Neufassung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schw. vom 31.10.2016 anzuwenden ist.

8 Löschwasserversorgung

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

Es ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicher zu stellen.

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.

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).

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

9. Artenschutz

Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann weitgehend ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der vorhandenen Bebauung fehlen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden sollen, ist rechtzeitig vorher eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ebenso hat der Abriss oder die

Außensanierung von Gebäuden in dem o.g. Zeitraum zu erfolgen oder die Gebäude sind von einem Sachverständigen auf Quartiere von geschützten Arten (wie Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler o.ä.) zu untersuchen. Evtl. vorhandene Quartiere sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen.

Münstertal/Schw., den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Ahlens, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des dazu gehörigen Verfahrens mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schw. übereinstimmt.

Münstertal/Schw., den
(Ahlens, Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

BEGRÜNDUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG "WOLFGARTEN II"

Entwurf vom 11.11.2020

1. Veranlassung

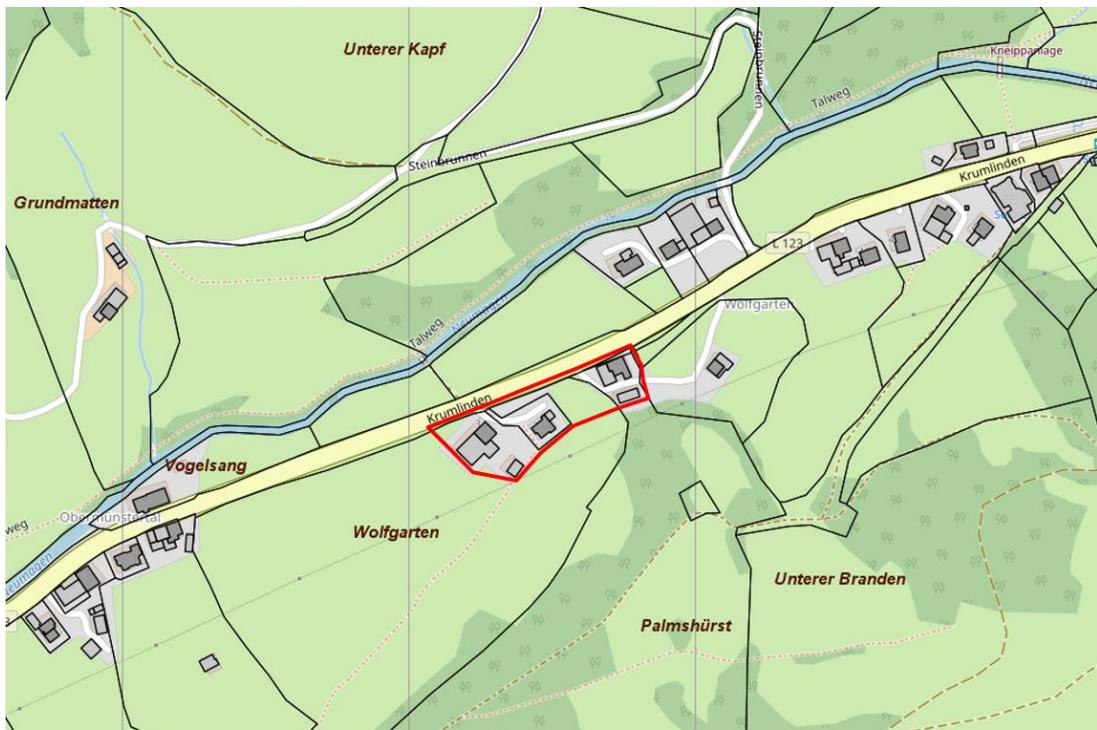
Die Außenbereichssatzung „Wolfgarten II“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohngebäudes im Bereich Wolfgarten zu ermöglichen, da dies sonst nicht zulässig wäre. Die Satzung stellt einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes für einheimische Bauwillige dar.

2. Standortfaktoren

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Wolfgarten II“ liegt in Obermünstertal im Gewann „Wolfgarten“ südöstlich der L 123. Im Bereich der Satzungs-grenze befinden sich drei Wohngebäude. Diese stellen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB dar. Durch die Satzung wird diese Wohnbebauung durch Auffüllen der baulichen Lücke auf insgesamt 4 Wohngebäude erweitert und verdichtet, wobei es sich um eine städtebaulich geordnete Entwicklung handelt, da die hinzutretende Bebauung (Wohngebäude) zwischen vorhandenen Gebäuden liegt, die geordnet entlang der L 123 und in ortsüblichem Gebäudeabstand zueinander liegen. Die Satzung dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem neue öffentliche Erschließungsflächen nicht erforderlich werden und die bestehende Erschließungsanlage besser ausgenutzt wird.

Lageplan (Quelle: Bürger GIS Gemeinde Münstertal), Satzungsgebiet rot umrandet



In nordöstlicher Richtung befinden sich im Umkreis von 280 m weitere 9 Wohngebäude, die ebenfalls ganz oder teilweise eine Wohnbebauung von einigem Gewicht darstellen. Da jedoch derzeit keine Bauabsichten vorliegen, ist hier auch keine entsprechende Außenbereichssatzung geplant.

Der Satzungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich sondern durch Wohnnutzung geprägt, da alle vorhandenen Gebäude und im Übrigen auch die Gebäude der näheren Umgebung nur Wohnungen enthalten.

2.2 Übergeordnete Planung, Regionalplan und Flächennutzungsplan

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des **Regionalplanes Südlicher Oberrhein** (Stand: Juni 2019) sind keine Darstellungen oder Hinweise vorhanden, die der Satzung zuwider laufen könnten, insbesondere keine regionalen Grünzüge, Grünzäsuren oder Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

Raumnutzungskarte, Ausschnitt, Regionalplan Südlicher Oberrhein

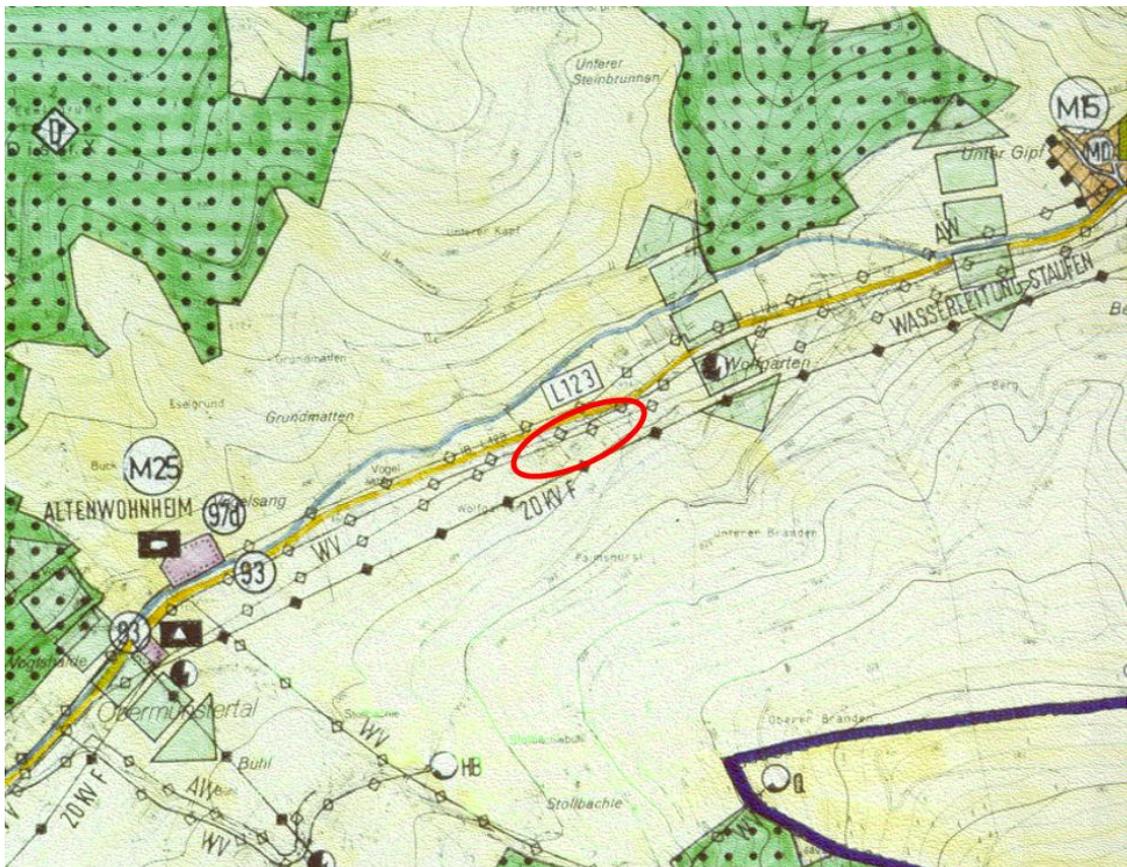
(Pfeil weist auf den Standort der Satzung)



Gemäß Darstellung im **Flächennutzungsplan** liegt der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Wolfgarten II“ (s.u.) in einer landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die bestehende Bebauung befindet sich im Talgrund angrenzend an die L 123. Das freie Grundstück Nr. 77/2, das einer Bebauung zugeführt werden soll, liegt in der Mitte des Satzungsgebietes in der Lücke zwischen zwei Gebäuden. Darstellungen im Flächennutzungsplan, die einer Außenbereichssatzung widersprechen könnten, sind nicht gegeben, so dass die Satzung mit dem Flächennutzungsplan grundsätzlich vereinbar ist.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen - Münstertal: (Standort des Satzungsgebiet rot umrandet!)



2.3 Schutzgebiete und Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB

Südöstlich des Satzungsgebietes befindet sich das Biotop Nr. 281123152181 „Waldinseln am Branden“ (Fläche 2,87 ha). Dieses bleibt durch den Satzungsgebiet weiterhin unberührt, da die Bebauung nicht näher an das Biotop heranrückt. Südwestlich liegt das Biotop Nr. 181123150108 „Naßwiesen zwischen Spielweg und Münster“ (Fläche 1,86 ha). Auch hier rückt die Bebauung nicht näher an das Biotop

heran, sodass davon ausgegangen werden kann, dass durch die Satzung keine Beeinträchtigung erfolgen dürfte.

Karte: Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 10.11.2020)

(Satzungsbereich rot umrandet)



Legende

	Biotop
	Offenlandbiotopkartierung
	Waldbiotopkartierung
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	FFH-Gebiet
	Vogelschutzgebiet

Nördlich des Satzungsbereiches verläuft das bandartige FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“, das auf der Fläche der Gemarkung Münstertal in einem ca. 25 m breiten Streifen das Bachbett des

Neumagen mit Uferstreifen umfasst. Das Schutzgebiet, das selbst auch bebaute Grundstücke enthält, ist jedoch durch die Landesstraße 123 räumlich und funktional von den Satzungsbereich getrennt. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Der Satzungsbereich befindet sich im **Naturpark „Südschwarzwald“**. Zum Schutzzweck des Naturparks zählt u. a., das Gebiet als naturnahen Erholungsraum und als bedeutsame Landschaft für den Tourismus zu fördern. Diese Ziel wird durch die Satzung nicht bzw. kaum beeinträchtigt, da es sich um die Schließung einer Baulücke im Talgrund handelt und Wanderwege und wichtige Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Auch die charakteristische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, sowie deren Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt sowie weitere in § 3 der Naturparkverordnung genannten Ziele werden nicht oder nur sehr geringfügig beeinträchtigt, da sich die neue Baumöglichkeit auf einen sehr eng begrenzten Bereich, der bereits durch bestehende Gebäude geprägt ist, beschränkt. Marginale Beeinträchtigungen der Ziele des Naturparks werden für den Satzungsbereich als vertretbar eingestuft, da hier dem öffentlichen Interesse an Bereitstellung von Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung ein höherer Wert beigemessen wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso bestehen keine 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.

Aus den genannten Gründen werden die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als gegeben angesehen.

2.4 Hochwasserschutz

Die Außenbereichssatzung erfolgt in erster Linie im Hinblick auf die Bebaubarkeit des freien Grundstücks Nr. 77/2.

In der Nordwestecke des Satzungsgebietes liegt eine kleinere Fläche, die an die L 123 angrenzt, im HQ100 (vgl. Karte nächste Seite). Im Gefahrenbereich ist zwar keine Bebauung vorgesehen, im Falle eines Bauvorhabens wäre aber die Überflutungsfläche zu berücksichtigen. (Diese Satzung enthält keine Festsetzungen zu überbaubaren Flächen.)

Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Bürger GIS Münstertal)



Legende

-  Geschützter Bereich
-  Überflutungsflächen bei HQ010
-  Überflutungsflächen bei HQ050
-  Überflutungsflächen bei HQ100
-  Überflutungsfläche bei HQextrem

2.5 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes mit Nennung der Schutzgüter und der zu erwartenden Auswirkungen sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst.

Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung:	Landwirtschaftliche Fläche
Nutzung:	Bebaute Grundstücke mit Wohn- und Nebengebäuden, Nutzgärten, private Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Garten- und Grünflächen
Regionalplan:	keine Vorgaben (keine Vorrangflächen)

Schutzgut:

Auswirkungen der Außenbereichssatzung:

Mensch

Immissionen: ortsüblicher Straßenverkehrslärm durch die angrenzende L123 und temporär Verlärmung durch Baumaßnahmen.

Keine Auswirkungen von oder auf landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung.

Wohnqualität: Die angrenzenden Grünflächen bleiben erhalten. Der durch die Satzung ermöglichte Neubau bewegt sich in einem engen Rahmen. Ortsübliche Gebäudeabstände werden eingehalten.

Insgesamt zu vernachlässigende oder geringe Auswirkungen durch maßvolle Nachverdichtung. Es entstehen keine neuen durch Gewerbebetriebe verursachten Lärmemissionen, da nur der Bau von Wohngebäuden ermöglicht wird.

Tiere und Pflanzen

Insgesamt zu vernachlässigende Auswirkungen.

Umnutzung im Bereich des Flurstücks Nr. 77/2 von Garten/Grünland in Wohnbaugrundstück mit Gartenanteil.

Betroffene Arten:

Im Bereich der Baugrundstücke weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten liegen nicht vor.

Artenschutz: Gehölzarbeiten sind nur in der Zeit von 1. November bis 28. Februar zulässig. Der äußere Umbau, Abriss oder der Außensanierung von Gebäuden darf nur in dem o.g. Zeitraum erfolgen oder die Gebäude sind von einem Sachverständigen auf Quartiere von geschützten Arten (wie Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler o.ä.) zu untersuchen. Evtl. vorhandene Quartiere sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen.

Biotope, FFH-Gebiet

Der nicht im Satzungsbereich nordwestlich liegende Neumagen einschließlich der uferbegleitenden Vegetation ist als Biotop nach § 30 BNatSchG besonders geschützt und Teil des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Markgräfler Hügel-land mit Schwarzwaldhängen“ und wird durch die Satzung nicht berührt. Ebenfalls nicht berührt werden die außerhalb des Satzungsbereiches liegenden Biotope der Offenlandbiotopkartierung nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG: Biotop Nr. 281123152181 „Waldinseln am Branden“ und Nr. 181123150108 „Naßwiesen zwischen Spielweg und Münster“.

Der Satzungsbereich befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“, Schutzgebiet Nr. 6, wobei die Satzung diesem jedoch nicht widerspricht.

Boden

Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Verlust durch Bebauung im Zuge geringer Nachverdichtung

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen.

Filter und Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.

Wasser	Keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Teilfläche befindet sich im HQ100. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück liegt nicht im Gefahrenbereich. Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zugeführt.
Oberflächengewässer:	Neumagen, nicht im Satzungsbereich.
Klima und Luft	Zu vernachlässigende Auswirkungen.
Landschaftsbild	Minimale Auswirkungen, da sich der Neubau in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gebäuden befindet. Die Bauhöhe wird beschränkt. Der Satzungsbereich befindet sich in der Tallage. Durch Anwendung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal wird eine ortsbildtypische Bebauung vorgeschrieben.
Kultur- und Sachgüter:	Keine betroffen, bzw. Sicherung von Sachgütern durch Wertsteigerung auf Grund erweiterter Baumöglichkeiten.
Biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der geringen Eingriffsfläche.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch durch die Landesstraße 123 erschlossen.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik kann das unbebaute Grundstück an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

4 Nähere Bestimmungen für Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB

In den näheren Bestimmungen wird geregelt, dass die Grundflächenzahl nicht höher als 0,4 sein darf. Dies entspricht der Obergrenze nach § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Um zu erreichen, dass das neue Gebäude nicht mehr als 2-geschossig in Erscheinung treten, wird die Traufhöhe auf 6,2 m begrenzt. Von dieser Höhenbegrenzung sind nur Dachgauben ausgenommen, nicht jedoch weitere Dachaufbauten (wie Wiederkehren oder Zwerchgiebel etc.)

Im Übrigen gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald.

5 Verfahrenshinweise, Ausgleichsmaßnahmen

Regelungen zu Flächen und Maßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sind aufgrund der nicht gegebenen Verknüpfung dieser Satzung mit § 9 BauGB nicht zulässig.

Daher ist über mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Baugesuchen zu entscheiden (beispielsweise Baumpflanzungen auf dem für einen Neubau geeigneten Grundstück).

Eine Genehmigung dieser Satzung ist nicht erforderlich.

Münstertal/Schw., den
(Ahlers, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des dazu gehörigen Verfahrens mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schw. übereinstimmen.

Münstertal/Schw., den
(Ahlers, Bürgermeister) (Siegel)