GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SIEDLUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVOR-SCHRIFTEN

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

Inhalt:

Satzung
Begründung
Deckblatt zum zeichnerischen Teil

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SIEDLUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald hat am 12.07.2021 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,

- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,

- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesezes 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“ sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften umfasst den Bereich des Deckblattes vom 12.07.2021.

§ 2 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Siedlung“ vom 12.03.2001 wird durch das Deckblatt vom 12.07.2021 geändert.
2. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten im Bereich der 1. Änderung mit den folgenden Änderungen fort:

Ziffer „1.1.4 Traufhöhe“ wird wie folgt geändert:

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante EFH bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachsparren, darf höchstens 3,10 m betragen.

Ziffer 2 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ (2.1 - 2.4) wird gestrichen.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Es werden örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“ gemäß § 74 LBO festgesetzt. Die Bestandteile sind:

1. Örtliche Bauvorschriften vom	12.07.2021
2. Gemeinsames Deckblatt zum zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“ vom	12.07.2021
Beigefügt ist eine Begründung vom	12.07.2021

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung” und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam. Der Bebauungsplan „Siedlung“ wird im Bereich der Überschneidung durch die 1. Änderung überlagert.

Hinweise

Schwermetallbelastung der Böden

Bauwillige im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden auf die folgende Stellungnahme des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Wasser, Boden, Altlasten (derzeitiger fachlicher Ansprechpartner: Herr Renz, 0761/2187-4466 oder Leander.Renz@lkbh.de), hingewiesen:

Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hoch-

schwarzwald hat in einem Teilbereich des Bebauungsplans (Grundstück Flst.-Nr. 125/32) erhöhte Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) in die Qualitätsstufe DK einzuordnen sind.

Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege, sie können aber beim Anfallen von nicht verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten führen.

Der für **Arsen** und **Blei** ermittelte Beurteilungswert für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen (Prüfwerte: 25 mg/kg As, 200 mg/kg Pb) und Wohngebiete (Prüfwerte: 50 mg/kg As, 400 mg/kg Pb) liegen im näheren Umfeld zum Teil deutlich oberhalb der Prüfwerte nach der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV).

Es besteht somit für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen und Wohngebiet im Bereich des Belastungsgebiets ein grundsätzlicher Handlungsbedarf.

Im Zuge der Bauleitplanung sind, zur Sicherstellung des gesunden Wohnens (vgl. § 1, (6), Nr.1 BauGB), Bodenuntersuchungen zur Abklärung eines möglichen Risikos erforderlich.

Hinsichtlich der **berücksichtigten Schadstoffe** wird auf ausgewählte Stoffe Bezug genommen. Es sind die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber relevant. Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll am Ort des Bauvorhabens gem. § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschafts-Gesetz (LKreiWiG) ein Erdmassenausgleich erfolgen, wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Bauvorhabens nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Nicht vor Ort verwertbare Überschussmassen stellen Abfall dar. Diese können je nach Zuordnungskategorie entweder in bodenähnlichen Anwendungen oder technischen Bauwerken verwertet werden. Es gilt das Verwertungsgebot – Verwertung vor Entsorgung. Nähere Auskünfte erhalten Sie beim Fachbereich 440 – Wasser und Boden des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald.

Die Gemeinde Münstertal sieht von Bodenuntersuchungen im Änderungsgebiet ab, da grundsätzlich eine Bebauung möglich ist. Sie empfiehlt Bauwilligen jedoch, die Verwertung und Behandlung von Bodenaushub mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vor der Durchführung von Baumaßnahmen abzustimmen.

Brandschutz

Auf die Angaben des Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz, wird hingewiesen:

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

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

Geotechnik

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist auf folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche von quartärem Auensand sowie Lössführender Fließerde mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen Metern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Münstertal/Schwarzwald, den 12.07.2021	….....	……
(Datum des Satzungsbeschlusses)	(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen 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 durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom.....

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SIEDLUNG”

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

1 Ziel und Inhalt der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Siedlung“ wurde durch Satzungsbeschluss vom 12.03.2001 aufgestellt und bisher nicht geändert.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha und befindet sich im Ortskern von Münstertal und ist nahezu vollständig bebaut. Er ist geprägt durch Einfamilienhäuser aus den 50er und 60er Jahren. Die Grundstücksgrößen sowie die Bebauungsdichten sind sehr unterschiedlich entwickelt, obwohl die Gebäudekörper zwischen Willibald-Strohmeier-Weg und Erwin-Pfefferle-Weg ursprünglich recht einheitlich errichtet wurden.

Durch zahlreiche Anbauten und Erweiterungen sowie Neubauten wurde diese Einheitlichkeit zunehmend aufgelöst.

Ziel der 1. Änderung ist es, punktuell auf einem Grundstück eine höhere Verdichtung für ein neues Wohngebäude zuzulassen, was durch die bestehenden Vorschriften so nicht möglich wäre.

2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauG

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB werden aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen:

- Die Bebauungsplanänderung dient der punktuellen Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.
- Der Änderungsbereich hat eine Größe von 979 qm, was bei einer GRZ von 0,4 (für 363 qm) bzw. 0,3 (für 616 qm) einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 330 qm entspricht. Dies liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
- 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.

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die 1. Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aus, wie aus nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Bewertung der Schutzgüter:

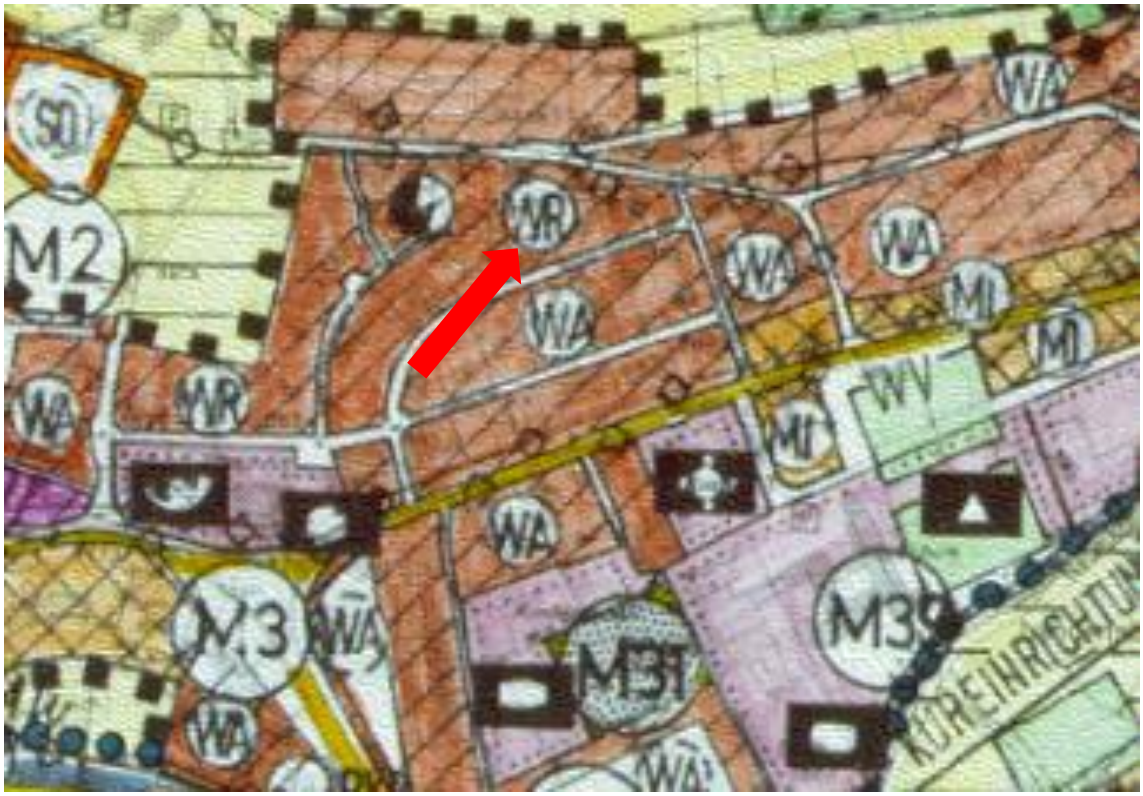
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	Keine spezifischen Vorgaben
Landschaftsplan:	Keine Vorgaben
Festsetzung im Beb.-Plan:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Flächennutzung:	Bebautes Grundstück mit unbebautem Gartenanteil (s. Luftbild nächste Seite
SCHUTZGUT:	**AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG:**
Mensch	Kaum veränderte Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Wohnqualität
Tiere und Pflanzen	Kaum Auswirkungen
Biotope	nicht vorhanden
Boden	Die überbaubaren Flächen werden nur durch die Änderung der Baugrenzen geringfügig vergrößert.
Wasser	Kein Oberflächengewässer betroffen
Klima und Luft	Keine messbaren oder prognostizierbaren Auswirkungen
Landschaftsbild	Da die Änderung im bebauten Innenbereich liegt, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Kultur- und Sachgüter:	Keine betroffen.
Flächenschutz:	Die Erschließungsfläche bleibt gleich. Die intensivere Nutzung des Grundstücks dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art des Baugebietes (WA) nicht verändert. Der Bebauungsplan wurde bei seiner Aufstellung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in welchem die Fläche als bestehende Wohnbaufläche (WR) dargestellt ist (siehe Flächennutzungsplan-Ausschnitt nächste Seite).

Eine Genehmigung der 1. Bebauungsplan-Änderung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist daher nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan GVV Staufen-Münstertal



Luftbild mit Kataster (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 04.05.2021)

4 Begründung der Änderungen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird auf dem Flurstück Nr. 125/32 durch Festsetzung eines weiteren kleineren Baufensters zwischen dem bestehenden Gebäude und der nördlichen Grundstücksgrenze geändert. Hier soll der Neubau eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden (vgl. Ausschnitt aus dem bestehenden zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und Deckblatt zur 1. Änderung, nächste Seite).

Da es sich im Bereich des neuen Baufensters um einen sehr kleinen Grundstücksteil handelt, soll hier eine GRZ von 0,4 statt bisher 0,3 festgesetzt werden, weshalb der östlich angrenzende Nutzungsbereich Nr. 2 weitgehend übernommen. Hier war eine Geschosszahl von „I + I DG“ festgesetzt. Da hierfür jedoch die Rechtsgrundlage fehlte, wird die Geschosszahl in „II“ geändert. Die GFZ soll im Bereich 2a zur besseren Grundstücksausnutzung von 0,5 auf 0,8 erhöht werden.

Für das bestehende Gebäude wird das Baufenster zur besseren Anbaumöglichkeit etwas vergrößert und die Geschosszahl ebenfalls in „II“ geändert. Die übrigen Bauvorschriften bleiben unverändert. Somit gelten für die Nutzungsbereiche:

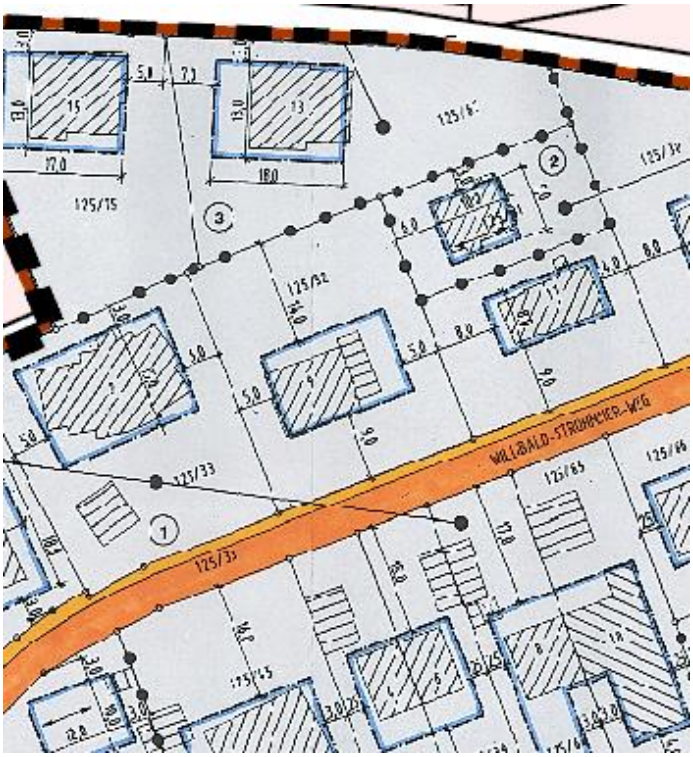
Bauvorschrift	**Nutzungsbereich 1a**	**Nutzungsbereich 2a**
Baugebiet	WA	WA
max. Zahl der Vollgeschosse	II	II
Grundflächenzahl	0,3	0,4
Geschossflächenzahl	0,5	0,8
Dachneigung (örtliche Bauvorschrift)	42° - 50°	40° - 45°
Bauweise	offen, Einzel- u. Doppelhäuser	offen, nur Einzelhäuser
max. Zahl der Wohnungen/Wohngebäude	2	1
max. Firsthöhe	10,00 m	8,50 m

5 Artenschutz

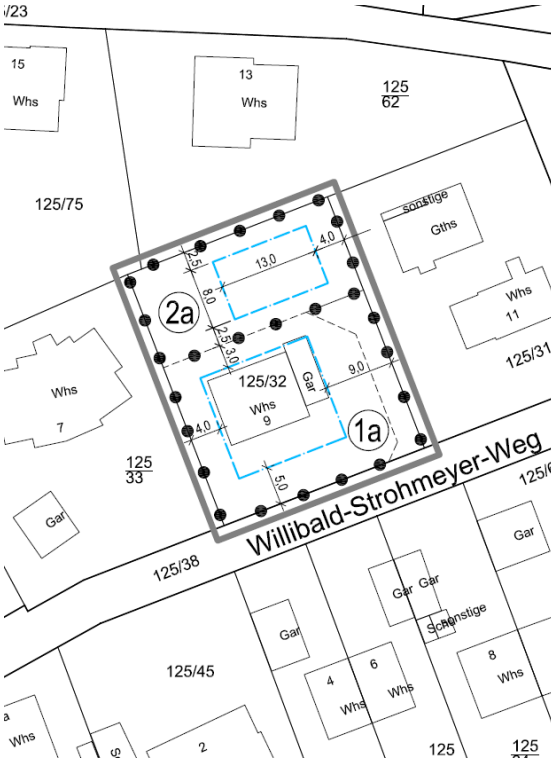
Zu beachten ist § 39 BNatSchG: Gehölzrückschnitte und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar bzw. 29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist dem Abriss von Altgebäuden eine Prüfung durch eine fachkundige Firma bzw. fachkundige Person auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen (siehe dazu auch: www.artenschutz-am-haus.de).

Bebauungsplan „Siedlung“, Bestand, Ausschnitt vom zeichnerischen Teil



Bebauungsplan „Siedlung“, Deckblatt zum zeichnerischen Teil, 1. Änderung



Festsetzungen neu im Änderungsbereich:

1a

WA	II
GRZ = 0,3	GFZ = 0,5
42° - 50°	o ED
MAX. 2 WE/GEB.	FIRSTH. MAX. 10,0 m

2a

WA	II
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
40° - 45°	o E
MAX. 1 WE/GEB.	FIRSTH. MAX. 8,50 m

6 Erschließungskosten

Da an der öffentlichen Erschließungsanlage keine Änderungen notwendig sind, entstehen der Gemeinde dadurch keine Kosten. Die Planungskosten tragen die Grundstückseigentümer*innen.

7 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe, die durch die 1. Änderung ermöglicht oder verursacht werden, gelten als erfolgt oder zulässig, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Hinweis:

Im Übrigen wird auf die Begründung und die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Siedlung“ hingewiesen, sofern der Bereich der 1. Änderung betroffen ist.

Münstertal/Schwarzwald, den 12.07.2021	.....	……
(Datum des Satzungsbeschlusses)	(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SIEDLUNG”

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

1 Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude sollen als ungemusterte Putzfassaden ausgeführt werden. Holzverschalungen sowie Materialien zur Energiegewinnung an Außenwänden sind zulässig.

2 Dachformen und Dachflächen

2.1 Dachformen

Zulässig sind bei den **Hauptgebäuden** nur Sattel- oder Walmdächer mit symmetrischer Neigung im Rahmen der im zeichnerischen Teil angegebenen zulässigen Dachneigungen.

Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wiederkehr) sind mit einem geneigten Dach von 35° - 50° zu versehen.

Garagen und freistehende Nebengebäude müssen eine Dachneigung von **25° - 45°** aufweisen. Bei Hangaragen, deren Seitenwände zu mindestens 50% im Erdreich liegen, sind Dachneigungen von **0 - 25°** zulässig.

Garagen und Nebengebäude mit flach geneigten Dächern zwischen **0° - 25°** sind zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden.

Die Dachvorsprünge müssen bei Hauptgebäuden

- an der Traufseite mindestens **0,60 m**,
- an der Giebelseite mindestens **0,40 m** betragen.

2.2 Dacheindeckung

Als Dachdeckung sind nicht glänzende Ziegel und Dacheindeckungen in dunklen Brauntönen zu verwenden. Materialien zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

2.3 Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von **38°** zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Dachgauben sind nur als Schleppgauben, Giebelgauben oder Walmdachgauben zugelassen.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt **2/3** der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Der Gaubenansatz muss mindestens **0,5 m** unterhalb des Firstes liegen, bei Gebäuden unter **8,0 m** Gebäudetiefe mindestens **0,3 m**.

Der Abstand der Gauben von der Giebelseite muss mindestens **1,50 m** betragen. Unterhalb der Gaube sind mindestens 3 Ziegelreihen oder 1,0 m Dachflächenbreite vorzusehen.

Unterschiedliche Arten von Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser.

2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. Straße, höchstens **1,50 m** betragen.

4 Versiegelung von Flächen

Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen von Wohngebäuden dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Materialien versiegelt werden.

Münstertal/Schwarzwald, den 12.07.2021	….....	…….
(Datum des Satzungsbeschlusses)	(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen 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)

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SIEDLUNG"

Fassung zum Satzungsbeschluss am 12.07.2021

Allgemeines

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Bebauungsplan „Siedlung“ (Ziffer 2: „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) übernommen, da im Rahmen der 1. Änderung für das vorliegende Grundstück keine Sonderregelungen erfolgen sollen.

Begründung der örtlichen Bauvorschrften

Die Einhaltung der Vorschriften zur Gestaltung der Dachflächen und Dachformen soll wesentlich dazu beitragen, das bestehende Ortsbild zu erhalten.

Das Baugebiet ist durch weitgehend steile Dachneigungen und durch Satteldächer geprägt. Die zulässigen Dachneigungen entsprechen diesem Bild. Sie ermöglichen im Übrigen, genügend Spielraum für den Ausbau des Dachraumes herzustellen. Flachdächer sind nicht ortstypisch und dürfen bei Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° - 25° nur errichtet werden, wenn es sich um Hanggaragen handelt oder wenn die Dächer mit Neigungen von 0° - 25° bei Garagen und Nebengebäuden dauerhaft begrünt werden.

Die Beschränkung der Traufhöhe bewirkt, dass die Gebäude zumindest bergseitig nur eingeschossig in Erscheinung treten. Für den Ausbau des Dachgeschosses ist es daher sinnvoll, steilere Dachneigungen zuzulassen.

Die Festsetzungen zu Dachgauben sollen bewirken, daß eine weitgehend ruhige Dachlandschaft erhalten bleibt und ortstypische Merkmale der Dachaufbauten aufgenommen werden. Die harmonische Gesamtwirkung eines Gebäudes kann beeinträchtigt werden, wenn die Gebäudeproportionen durch Anordnung, Anzahl oder Dimensionierung der Dachgauben in auffälliger Weise gestört werden.

Die Vorschriften zu Einfriedungen werden mit dem Ziel, das Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten, übernommen.

Die Versiegelung von Freiflächen soll minimiert werden, weshalb private Verkehrsflächen von Wohngebäuden nicht mit wasserundurchlässigen Materialien versiegelt werden dürfen.

Artenschutz

Zu beachten ist § 39 BNatSchG: Gehölzrückschnitte und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar bzw. 29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor dem Abriss von Altgebäuden eine Prüfung durch eine fachkundige Firma bzw. fachkundige Person auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen. (siehe dazu: www.artenschutz-am-haus.de).

Münstertal/Schwarzwald, den 12.07.2021	….....	……
(Datum des Satzungsbeschlusses)	(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)