Die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer Teil) des Bebauungsplans „Dietzelbach“ vom 18.10.1991 (Rechtskraft) in der Fassung der letzten Änderung werden für den Änderungsbereich (Flst. Nr. 10/19) durch ein Deckblatt geändert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) des Bebauungsplans „Dietzelbach“ vom 18.10.1991 (Rechtskraft) in der Fassung der letzten Änderung werden für den Änderungsbereich (Flst. Nr. 10/19) im Folgenden geändert bzw. ergänzt. Die bestehenden, nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich (Flst. Nr. 10/19) unverändert übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 4

KFZ-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

§ 4 Nrn. 1 bis 5 werden ersatzlos gestrichen.

§ 4 wird wie folgt ergänzt:

Offene KFZ-Stellplätze und Carports sind nur in der speziell festgesetzten Zone (ST, CP) zulässig. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten, offene überdachte Stellplätze.

§ 6

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

§ 6 Nr. 3 wird ersatzlos gestrichen.

§ 7

Bauweise und Stellung der Gebäude (§ 22 BauNVO)

§ 7 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

Es wird eine offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt.

§ 8

Baugrundstücke und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

§ 8 wird durch Nrn. 3 und 4 wie folgt ergänzt:

3. Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist der Überlagerungsbereich der überbaubaren Fläche (Baufenster) und der mit einem Leitungsrecht belastenden Fläche, von hochbaulichen Anlagen im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 350,80 m ü.NN und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche freizuhalten. Ausgenommen sind notwendige Fundamente zur Abstützung des 1. Obergeschosses und für notwendige Treppen als Zugang in das Obergeschoss, sofern sie die Leitung nicht tangieren.
4. Terrassen und Außentreppen dürfen die überbaubare Fläche (Baufenster) -horizontal gemessen- um bis zu 3,0 m ausnahmsweise überschreiten.

§ 9

Schutzabstände (Leitungsrecht) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

§ 9 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

2. Auf der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche, sind weder tiefwurzelnde Bäume noch Sträucher zulässig. Bauliche Anlagen sind zulässig, sofern diese ohne Bodenplatte ausgeführt werden (z.B. Carports). Ausgenommen hiervon sind im Überlagerungsbereich der überbaubaren Fläche (Baufenster) und der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche notwendige Fundamente zur Abstützung des 1. Obergeschosses und für notwendige Treppen als Zugang in das Obergeschoss, sofern sie die Leitung nicht tangieren.

Hinweis:
Bei jeglichen Arbeiten bzw. baulichen Maßnahmen, darf die bestehende Leitung (DN 1.000) weder beeinträchtigt noch beschädigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplans „Dietzelbach“ vom 24.06.2016 (Rechtskraft) in der Fassung der letzten Änderung, werden für den Änderungsbereich (Flst. Nr. 10/19) in zwei Ziffern im Folgenden ergänzt bzw. geändert. Die bestehenden, nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich (Flst. Nr. 10/19) unverändert übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 1.1 (Dächer) werden in Ziffer 1.1.1 wie folgt ergänzt:

1.1 Dächer, Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Innerhalb des mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufensters, ist das Hauptdach nur als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Das oberste Dach ist mindestens 50% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 1.1 (Dächer) werden durch Ziffer 1.1.6 wie folgt ergänzt:

1.1 Dächer, Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.6 Brüstungen bzw. Geländer dürfen Gebäude mit Flachdach bis 1,0 m überschreiten. Die Höhe wird vertikal gemessen ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Dach.

Münstertal, den __.__.____

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal übereinstimmen.

Münstertal, den __.__.____

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Münstertal, den __.__.____

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers