

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 6

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 6

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) 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 (§ 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 1.2 (Dachaufbauten) werden in Ziffer 1.2.6 wie folgt ergänzt:

1.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.2.6 Bei Gebäuden mit Flachdach darf die tatsächliche Gebäudehöhe durch die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Höhe wird vertikal gemessen ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Dach.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 6

Die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 1.2 (Dachaufbauten) werden durch Ziffer 1.2.7 (neu) wie folgt ergänzt:

1.2 **Dachaufbauten** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.2.7 Bei Gebäuden mit Flachdach darf die tatsächliche Gebäudehöhe durch Brüstungen bzw. Geländer um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Höhe wird vertikal gemessen ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Dach.

2 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE**

2.1 **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 **Artenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung von Gehölzen (Sträucher und Bäume) sowie der Abriss von Gebäuden nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28 bzw. 29 Februar eines jeden Jahres zulässig ist. Vor dem Abriss des Schuppens und bei Entfernung von Gehölzen außerhalb des jahreszeitlichen Rodungsverbots (im Zeitraum 01. März bis 30. September eines jeden Jahres) ist rechtzeitig Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen.

2.3 **Bodenschutz/Altlasten**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den §§1,4 und 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) für zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Boden (z.B. baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Befahren mit Baumaschinen, Ablagerungen von Bodenmaterial sowie Bodenabgrabungen und -umlagerungen, anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen für die geplante Bebauung, Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und sonstige Freianlagen) entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei nicht vermeidbaren Eingriffen soll auf einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden geachtet werden. Schadhafte Bodenveränderungen, die eine Reduktion der Bodenfunktion bewirken, sollen vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bauvorhabens die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete (Wirkungspfad Boden - Mensch) gemäß der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Schwermetalle

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 6

überschritten sein können. Die Prüfwertüberschreitung könnte vorliegend für die Schadstoffparameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel und Quecksilber relevant sein.

Prüfwertüberschreitungen implizieren ein einzelfallbezogenes Verdachtsmoment. Zur Sicherstellung bzw. Einschätzung des gesunden Wohnens (vergleiche § 1, Abs. 6, Nr.1 Baugesetzbuch) sind gegebenenfalls Bodenuntersuchungen erforderlich. Daher wird zur Abklärung eines möglichen Risikos durch Schwermetalle (orale und inhalative Aufnahme) empfohlen, einen Gutachter hinzuzuziehen.

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.

2.4 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist, wenn die Gründungssohle des Bauwerks, oder von Teilen davon, tiefer liegt als der mittlere höchste Grundwasserstand (MHW). Gegebenenfalls ist der MHW durch eine fachkundige Person zu ermitteln.

2.5 Löschwasserversorgung

Bei dem geplanten Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2.6 Hydranten

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.

2.7 Rettungswege

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).

2.8 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge

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

2.9 Geotechnik

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 6

2.10 Grundwasser

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen

<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

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