

Die planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer 1 (1.2.4, 1.2.5, 1.5, 1.6.1 und 1.6.2) sowie die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 2 (2.2.3, 2.2.5, 2.5.1 und 2.5.2) werden wie folgt geändert bzw. ergänzt.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Ziffer 1.2.4 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 1.2.4 Im Deckblattbereich 3b wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 351,0 m ü.NN festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

Ziffer 1.2.5 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 1.2.5 Im Deckblattbereich 3b wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 354 m ü.NN festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.5 Neben- und Versorgungsanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)

Der 2. Absatz in Ziffer 1.5 wird wie folgt ergänzt.

Diese Festsetzung gilt nicht, wenn sich Nebenanlagen und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) befinden.

1.6 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 1.6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ziffer 1.6.1.1 wird wie folgt neu eingefügt.

Im Plangebiet sind am bestehenden Sanitärgebäude westlich der „Dietzelbachstraße“ mindestens zwei Nisthilfen für den Haussperling und mindestens zwei Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen.

- 1.6.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ziffer 1.6.2.1 wird ersatzlos gestrichen.

Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften

- 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)

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Gestaltung der Bauten

Ziffer 2.2.3 1. Absatz Satz 2 wird wie folgt geändert:

- 2.2.3 Die Gaubendachneigungen von Schleppgauben sind ab 0° und die Gaubendachneigungen der Giebel- und Walmdachgauben ab 35° zulässig.

Ziffer 2.2.5 wird neu eingefügt:

- 2.2.5 Im Deckblattbereich 3b darf die sichtbare Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude maximal 5,0 m aufweisen. Die sichtbare Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme). Die sichtbare Wandhöhe kann im Bereich von Dachaufbauten, Wiederkehren und Zwerchgiebeln um 1,5 m überschritten werden.

Ziffer 2.5 (Abgrabungen und Aufschüttungen) wird neu eingefügt:

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

- 2.5.1 Im Deckblattbereich 3b dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die sichtbare Wandhöhe an der Traufseite maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Maßgebend ist die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme.

- 2.5.2 Im Deckblattbereich 3 b sind Aufschüttungen mindestens so vorzunehmen, dass die sichtbare Wandhöhe an der Traufseite maximal 5,0 m in Erscheinung tritt. Maßgebend ist die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme.

2 HINWEISE

2.1 Denkmalschutz

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 Bahngelände

- Die vorhandenen Einfriedigungen entlang des Bahngeländes sind dauerhaft zu erhalten. Es dürfen keine Türen oder Tore vorhanden sein oder nachträglich eingebaut werden.
- Das anfallende Oberflächen- und Abwasser darf nicht in den Bahngraben eingeleitet werden.
- Der angrenzende Bahngraben darf weder in seiner Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden. Beanstandungen sind sofort durch den Verursacher abzustellen.
- Eine Bepflanzung mit Bäumen in einem Gleisabstand von weniger als 8,0 m ist zu unterlassen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. den Bahnkörper nicht unterwurzeln
- Ein während der Bauzeit benötigter Kran ist so aufzustellen, dass der Kranarm nicht über die Bahnstrecke reichen kann, da die Strecke elektrifiziert ist.

2.3 Bahnanlagen (allgemein)

- Bahnanlagen dürfen nach § 62 EBO (Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung) von Unbefugten nicht betreten werden.
- Es ist nach § 62 EBO verboten, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Bei Begrünung der Außenanlagen sind die Vorgaben des Nachbarrechtgesetzes BW zu berücksichtigen.
- Die Strecke ist mit dem System 1 AC, 15 kV, 16,7 Hz elektrifiziert.
- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es auf dem im Bauantrag enthaltenen Grundstück durch die auf dem Bahngrundstück verlaufenden Strecke 9433 zu bahnbedingten Immissionen (z.B. Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigung etc.) kommen kann. Folglich ist in erster Linie mit fahrvorgangsbedingten Schienenverkehrsgeräuschen zu rechnen.
- Zusätzlich ist mit Immissionen aufgrund anderer Vorgänge des Eisenbahnbetriebes zu rechnen.

2.4 Artenschutz

Um Restrisiken möglicher Verbotstatbestände zu beseitigen, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Entfernung der relevanten, vorhandenen Gehölze im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar
- Sicherstellung, dass im Rahmen des Umbaus und der Nutzung der Teilfläche 4 keine Stoffe über die Luft, Feststoffe oder Abwasser in den Hasengrundbach gelangen. Z.B. durch Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von Umbaumaßnahmen und späterer Nutzung vom Bach
- Beginn der Bauarbeiten im Hinblick auf das bestehende Wohnhaus, Grundstück Flst. Nr. 10/2, ggf. erst nach Herstellung eines Ersatzquartiers und nach Umsiedlung der dort vorkommenden Fledermäuse. Details sind festzulegen, wenn sich der Verdacht auf Fledermausquartiere bestätigt und wenn geklärt ist, ob das Quartier noch besetzt ist, sowie ggf. um welche Art und welcher Quartiertyp es sich handelt und wie viele Tiere es sind.
- Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

2.5 Geologie/Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auensanden und Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Der tiefere Untergrund wird von Paragneisen des kristallinen Grundgebirges aufgebaut.

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 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 verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.6 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.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.7 Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen gilt dies für jeden dritten Stellplatz. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten sollte eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur berücksichtigt werden. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.

Gemeinde Münstertal, den

Rüdiger Ahlers
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser