

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD
GEMARKUNG UNTERMÜNSTERTAL
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFART
L 123 TEIL III"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Entwurf vom 26.04.2022

Inhalt:

Satzungen

Bebauungsvorschriften

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFAHRT L 123 TEIL III" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf vom 26.04.2022

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD, SATZUNGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFART L 123 TEIL III" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf vom 26.04.2022

- 1/3 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald hat am in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 b, 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 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften umfasst den Änderungsbereich gemäß Deckblatt zur 4. Änderung und Erweiterung vom

§ 2 Inhalt und Bestandteile der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

- a) Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ vom 17.09.1990 (Satzungsbeschluss) wird durch das Deckblatt zur 4. Änderung und Erweiterung vom geändert.

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD, SATZUNGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFABRT L 123 TEIL III" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf vom 26.04.2022

- 2/3 -

- b) Die Bebauungsvorschriften werden für den Änderungsbereich in der Fassung vom neu gefasst-
- c) Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 3 Inhalt und Bestandteile der örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ werden örtliche Bauvorschriften nach 74 LBO erlassen.

Diese bestehen aus

- a) Örtliche Bauvorschriften vom (Textteil)
- b) Deckblatt (zeichnerischer Teil) vom
- c) Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

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

**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD, SATZUNGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFAHRT L 123 TEIL III"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf vom 26.04.2022

- 3/3 -

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

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFART L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 2 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise ("o") nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl und Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse darf den im zeichnerischen Teil angegebenen Höchstwert nicht überschreiten.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.2.1 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe in Meter über NN nicht überschreiten.

1.3.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe, "FH"), gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe in Meter über NN nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen.

Überschreitungen der Baugrenzen sind zulässig

- bei Erkern und Balkonen auf einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 0,5 m, wenn zwischen diesen Bauteilen ein Abstand von mindesten 5,0 m eingehalten wird,
- bei Dachvorsprüngen und sonstigen untergeordneten Bauteilen bis zu einer Tiefe von 0,50 m.
- bei Erdterrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m.

Unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Überschreiten zulässig, sofern sonstige Bauvorschriften nicht verletzt werden.

1.4.2 Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Garagen

Oberirdische Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze mit maximal 2 geschlossenen Seiten) und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden.

Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Vor Garagentoren ist ein PKW-Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Ausschluss von Metaldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, Dachmaterialien (wie Gaubendächer, Gaubenwangen einschließlich Dachrinnen und Fallrohre), bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die zu befestigenden privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

1.6 Artenschutz, Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD, BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR
4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFART
L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

- 4/8 -

Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen zu verwenden, deren Lichtstrahl nach unten konzentriert ist, die also keine diffuse Lichtstreuung in die Fläche oder nach oben verursachen.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Sollten bei Bauarbeiten 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 der Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung der Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 Bestimmungen zur Regen- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald abzuleiten.

2.2.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Orts-

entwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; diese müssen stets zugänglich sein.

2.2.5 Entwässerungssatzung

Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald anzuwenden.

2.3 Bestimmungen zum Bodenschutz

2.3.1 Erdarbeiten

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

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.2 Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen zwischenzulagern.

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

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Die Auftragshöhe soll bei Grünanlagen 20 cm und bei Grabeland 30 cm nicht überschreiten.

2.3.3 Bodenbelastungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenuntersuchungen vermuten lassen, dass der Boden als Folge früherer Bergbauaktivitäten als **schwermetallbelastet** anzusehen ist. Daher ist der bei der Erstellung von Gebäuden anfallende Boden nach Möglichkeit innerhalb der Baufelder zu belassen und wiederzuverwerten.

Überschüssiger Boden ist zweckmäßigerweise an Ort und Stelle oder in der unmittelbaren Umgebung für landschaftsbauliche Maßnahmen zu verwenden und zur Verhinderung von Bodenverwehungen dauerhaft zu begrünen. Die Freiflächen der Grundstücke sollten daher mit ca. 30 cm unbelastetem Oberboden abgedeckt werden, um einen Übergang von Schwermetallen in die Nahrungskette (bei Gemüsegartennutzung) oder auch eine Gefährdung für im Freien spielende Kinder durch orale Bodenaufnahme auszuschließen. Eine Überdeckung mit unbelastetem Boden wird jedoch auch für alle übrigen unversiegelten Freiflächen empfohlen.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

2.4 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD, HINWEISE ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFART L 123 TEIL III"

Entwurf vom 26.04.2022

- 8/8 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt diese Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald übereinstimmen.

Münstertal/Schwarzwald, den
.....
(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

**BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFART
L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

1 Ziel und Inhalt der 4. Änderung

Der Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ wurde durch Satzungsbeschluss vom 17.09.1990 aufgestellt und seither dreimal geändert, sowie einmal vom Bebauungsplan „Fischmatte III“ überlagert.

Das Änderungsgebiet befindet sich in Untermünstertal, etwa 950 m von der Ostmitte (Rathaus) entfernt.

Ziel der Änderung und Erweiterung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines neuen Wohngebäudes für den Eigenbedarf des Grundstückseigentümers zu schaffen. Das Wohngebäude soll in zweiter Reihe errichtet werden, wodurch eine bestehende Zufahrt genutzt und so öffentliche Verkehrsfläche eingespart werden kann.

2 Verfahrensgrundlagen

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauG

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

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

- Die Bebauungsplanänderung soll der Wohnnutzung auf einer Fläche dienen, die sich im Außenbereich befindet und an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.
- Das Verfahren wird vor dem 31.12.2022 eingeleitet und der Satzungsbeschluss soll vor dem 31.12.2024 gefasst werden. Geplant ist der Satzungsbeschluss im Jahr 2022.
- Der Änderungsbereich (Allgemeines Wohngebiet) hat eine Größe von 1.082 qm, was bei einer GRZ von 0,4 einer zulässigen Grundfläche von 433 qm entspricht. Dies liegt weit unter dem Schwellenwert von 10.000 qm nach § 13 b Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da die Fläche unmittelbar an den Siedlungskörper anschließt.
- 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 (s. auch Ziff. 2.5 und 2.7).

**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD,
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ORTSDURCHFART L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

Seite - 3/12 -

- 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.

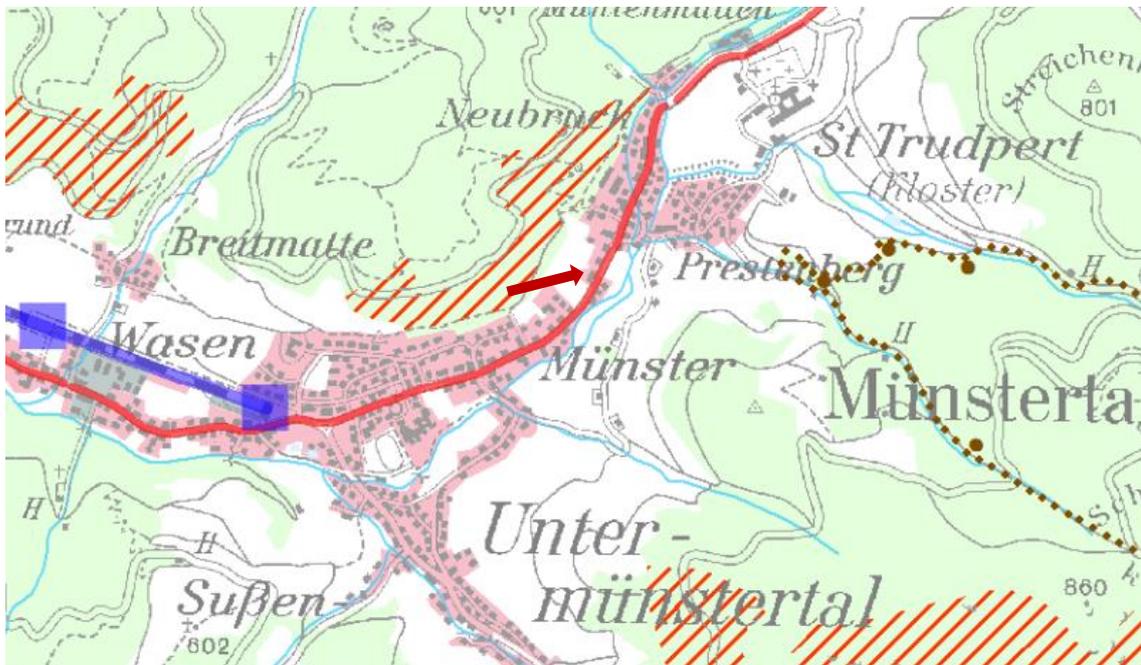
2.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein sind für den Standort der 4. Bebauungsplanänderung keine Restriktionen (Schutzgebiete, Vorrangflächen, Grünzäsuren etc.) eingetragen.

Der Bedarf an Wohnbaufläche dient der Eigenentwicklung (1 Wohngebäude zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer). Auf eine Flächenbedarfsberechnung kann verzichtet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauungsplanänderung nicht den raumordnerischen Zielen des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein widerspricht (*wird ggf. nach Vorliegen der Stellungnahme des Regionalverbandes modifiziert*).

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein



2.3 Flächennutzungsplan

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal/ Schwarzwald (s.u.) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als

**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD,
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ORTSDURCHFABRT L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

Seite - 4/12 -

Wohnbaufläche (WA) und landwirtschaftliche Fläche dargestellt, (s. FNP-Ausschnitt unten, die Darstellung ist ungenau).

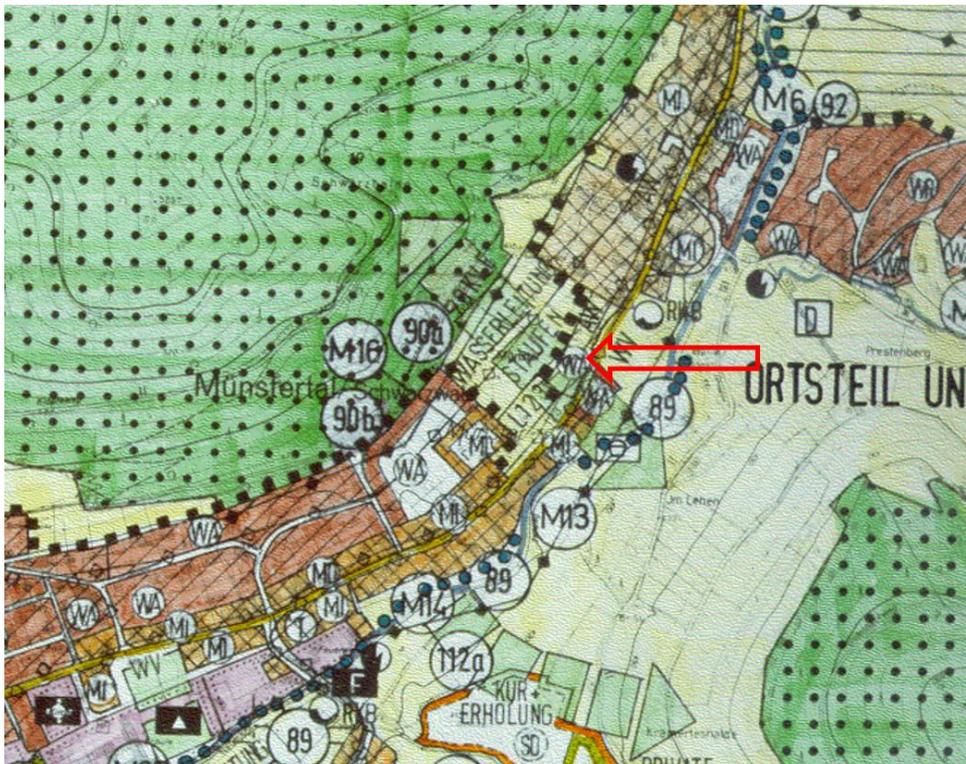
Die „innerörtliche Grünschneise und Zäsur“ wird tangiert. Das geplante, in zweiter Reihe liegende Wohngebäude orientiert sich nach Südwesten am Rand des bestehenden Gebäudes an der L 123 und nach Nordosten ebenfalls am Rand des nordöstlich gelegenen Nachbargebäudes. Dadurch ist eine wesentliche Beeinträchtigung der „Grünschneise“ nicht gegeben.

Der Bebauungsplan entspricht nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Da der Flächennutzungsplan derzeit neu aufgestellt wird (die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durchgeführt), soll die Berichtigung im Rahmen der anstehenden Offenlage stattfinden, indem eine Fläche von 294 qm gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet wird.

Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal/Schwarzwald

(Pfeil weist auf den Standorte der Bebauungsplanänderung)



**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD,
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ORTSDURCHFART L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

Seite - 5/12 -

2.4 Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“

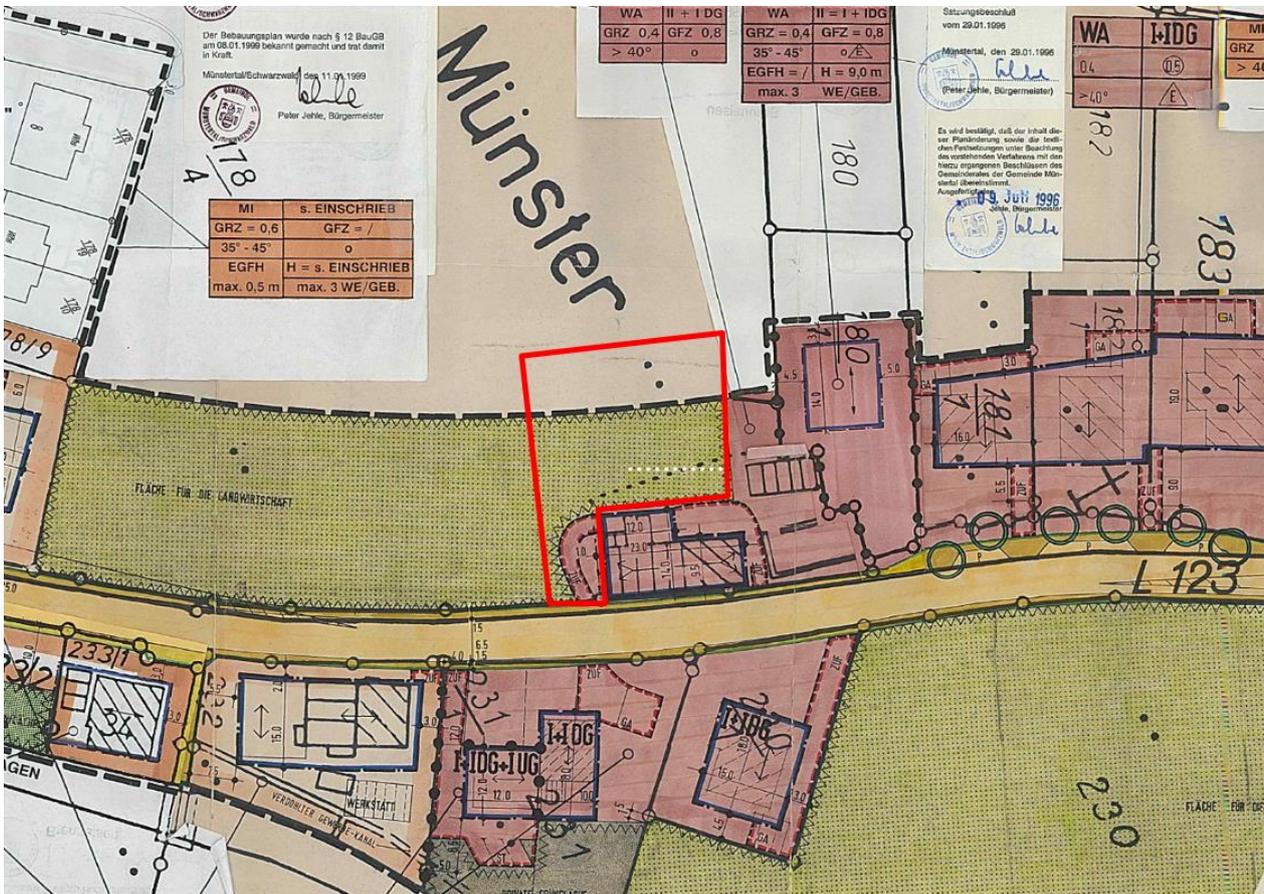
Gesamtplan vom 17.09.1990 (Satzungsbeschluss)



Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ vom 17.09.1990

(Ausschnitt, ohne M.)

Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung rot umrandet.



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

Die Belange des Umweltschutzes werden zusammenfassend wie folgt bewertet.

Derzeitige Nutzung Private Gartenfläche, teilweise überbaut (Garage), Zufahrt

Schutzgebiete nicht betroffen (LSG, NSG, WSG, FFH-Gebiete, Biotope)
(s. Kartenausschnitt Seite 8)

Bebauungsplan: Im B-Plan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ sind im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung festgesetzt:
landwirtschaftliche Fläche ca 612 qm, Allgemeines Wohngebiet ca. 100 qm, nicht überplant; ca. 370 qm (insgesamt 1.082 qm)

SCHUTZGUT:

AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

Mensch

Keine veränderten Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Wohnqualität, die über das ortsübliche Maß hinausgehen.

Tiere und Pflanzen

Verlust von Lebensraum durch ein neues Wohngebäude. Artenschutzrechtliche Vorgaben sind einzuhalten. (s. Ziff. 1.6 Bebauungsvorschriften)

Boden

Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung für ein neues Wohngebäude.

Wasser

Oberflächengewässer: sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100) und wird von Starkregenereignissen nicht berührt (vgl. Hochwasserrisikomanagement-Abfrage, Karte nächste Seite).

Abfälle, Abwässer

Keine Änderungen

Klima und Luft

Keine prognostizierbaren Änderungen

Landschaftsbild

Kaum Änderung, da sich der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers befindet und die ortsüblichen Gebäudehöhen nicht überschritten werden und örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

Kultur- und Sachgüter:Nicht vorhanden

Fläche

Die Planung nutzt die vorhandene öffentliche Erschließung, wodurch weitere Verkehrswegebauten vermieden werden.

Wechselwirkungen

Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD, BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ORTSDURCHFART L 123 TEIL III"

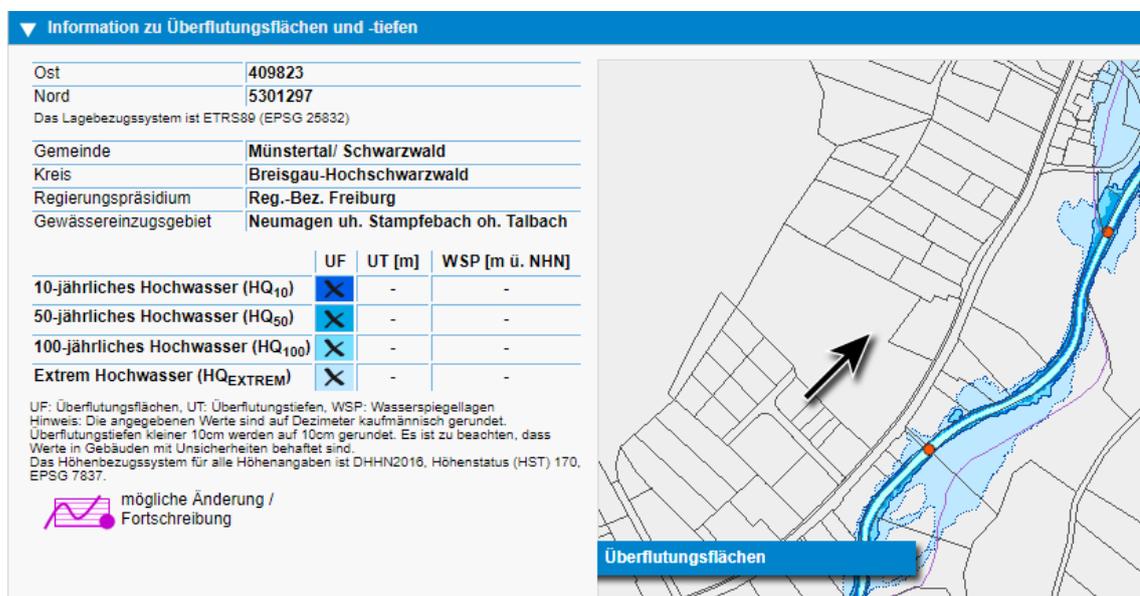
Entwurf vom 26.04.2022

Seite - 7/12 -

2.6 Hochwasserschutz

Aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, ist ersichtlich, dass der Änderungsbereich nicht in einer Fläche mit vom Neumagen ausgehender Überflutungsgefahr bzw. einem Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg liegt.

Karte Hochwasserrisikomanagement Abfrage, Überflutungsflächen, Ausdruck vom 27.04.2022



2.7 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der Umgebung zum Bebauungsplan-Änderungsgebiet (s. Karte nächste Seite).

In ca. 20 m Entfernung befand sich das Biotop Nr. 181123150090, der Eintrag wurde jedoch am 10.05.2017 gelöscht

In ca 100 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich das Biotop 281123152149 „Felsen mit Eichenwald, Schärzhalde“. Dieses Biotop wird aufgrund seiner Entfernung durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

In ca. 70 m Entfernung befindet sich das Biotop Nr. 181123150089 „Neumagen zw. Münster und westl. Ortseingang“. Das Biotop ist durch die L 123 und bebaute Grundstücke vom Änderungsbereich getrennt und wird daher nicht beeinträchtigt.

Gleiches gilt auch für das FFH-Gebiet, Schutzgebiets-Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD,
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ORTSDURCHFART L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

Seite - 8/12 -

Karte: Schutzgebiete (Quelle LUBW, Ausdruck vom 25.04.2022)

Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung rot umrandet



2.8 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Artenschutz:

Vögel

Wenn bestehende Gehölze nur innerhalb der Zeit zwischen dem 31. Oktober und 28. Februar entfernt werden, liegen keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot für diese Tierartengruppe vor. Beim Teilabriss der Garage ist sicherzustellen, dass keine Gebäudebrüter betroffen sind.

Fledermäuse

Um ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen in der Garage zu berücksichtigen, ist vor Entfernen des Gebäudes oder Teilabrisses sicherzustellen, dass Fledermäuse nicht betroffen sind.

Amphibien

Da keine Wasserstellen im Änderungsbereich vorhanden sind, ist mit einem Vorkommen von Fröschen, Kröten und Molchen nicht zu rechnen.

2.9 Klimaschutz

Nach § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient vorrangig der Deckung des Eigenbedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Münstertal. Der Versiegelungsgrad wird durch die Mitbenutzung von privater Verkehrsfläche so gering wie möglich gehalten.

2.10 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ behält auch nach der 4. Änderung und Erweiterung alle Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und wenn die Erschließung gesichert ist. Die Verkehrserschließung ist durch die unmittelbare Anbindung an die L 123 gegeben.

Eine Genehmigung der 4. Bebauungsplan-Änderung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist nicht erforderlich.

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrsmäßig von Süden bereits unmittelbar durch die L 123 erschlossen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebäudes mit **Strom, Trinkwasser und Telekommunikation** soll durch Hausanschlüsse an die bestehenden Netze erfolgen.

Eine Schmutzwasserkanalisation, an die das Grundstück angeschlossen werden kann, sowie ein Regenwasserkanal sind vorhanden.

3.3 Brandschutz

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

Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 und bis zu zwei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2 Hydranten sind bei Bedarf 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 (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

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

4 Begründung der zeichnerischen und textlichen Änderungen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird durch ein Deckblatt zur 4. Änderung und Erweiterung geändert.

Die Bebauungsvorschriften vom 17.09.1990 werden für die 4. Änderung und Erweiterung neu gefasst, da die Änderung einzelner Paragraphen zu unübersichtlich würde.

Weiterhin sollen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften getrennt und neu als örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Änderung wird das „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier ist ein Wohngebäude geplant. Daher und aufgrund der besonderen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen) werden nur die unmittelbar dem Wohnen dienenden Nutzungen zugelassen und alle anderen Nutzungen ausgeschlossen. Ein Laden ist zwar nicht geplant, wird aber zugelassen, da er der Versorgung des Gebietes dienen kann.

4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung entspricht den vorhandenen angrenzenden Wohngebäuden mit seitlichem Grenzabstand.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse von II, die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 werden aus den Festsetzungen der Nachbargrundstücke übernommen. Für die sonst im Bebauungsplan verwendete Bezeichnung „D“ (Dachgeschoss) fehlt die rechtliche Grundlage und wird daher nicht festgesetzt.

4.1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

4.1.3.2.1/2 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Gebäudehöhe

Die Begrenzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird m ü. NN angegeben, da sich das Baufenster in zweiter Reihe und in größerer Entfernung zur Straße befindet.. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe.

Auf eine Traufhöhenbegrenzung kann verzichtet werden, da weitere Begrenzungen (Baugrenze, Dachneigung) zu beachten sind.

Die Höhenbegrenzungen orientieren sich im Wesentlichen am umgebenden Bestand und der bisher zulässigen Höhenbegrenzung.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen sollen die Fläche für den Hauptbaukörper regeln, um ortsübliche Abstände zur Nachbarbebauung zu einhalten zu können.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können die Baugrenzen wie aufgeführt überschritten werden.

4.1.4.2 Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Garagen

Oberirdische Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei sind einerseits die Abstandsflächen der LBO zu beachten, andererseits die geforderten Abstände von den Verkehrsflächen. Um den Verkehrsfluss auf der L 123 nicht zu beeinträchtigen, wird hier ein Stauraum vor Garagen gefordert.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

4.1.5.1 Ausschluss von Metalldächern

Die Festsetzung dient dem Grundwasser- und Bodenschutz i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, indem vermieden werden soll, dass durch Niederschlagswasser gelöste

Metallionen aus metallischen Bedachungen in die Kanalisation, das Erdreich oder den Vorfluter gelangen.

4.1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die Vorschrift dient dem Schutz des Wasserhaushaltes, indem Niederschlagswasser im Baugebiet zurückgehalten wird.

4.1.6 Artenschutz, Maßnahmen

Die Vorschrift dienen dem Artenschutz, insbesondere Vögel und Insekten.

5 Erschließungskosten

Eine Umplanung der öffentlichen Erschließungsanlage wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet, sodass der Gemeinde dadurch keine Kosten entstehen. Die Planungskosten trägt der Grundstückseigentümer.

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

(Ausfertigung siehe Satzung)

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ORTSDURCHFART L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

1 Dachgestaltung

Zulässig sind bei Wohngebäuden nur Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer, mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Hauptdachneigungen.

Für Nebengebäude und Garagen sind Dachneigungen von mindestens 25° vorzusehen, darunter nur, wenn die Dachfläche dauerhaft begrünt wird. Bei Carports (überdachte Stellplätze, die an mindestens zwei Seiten offen sind), ist die Dachneigung freigestellt.

Bei den Hauptgebäuden sind Dachüberstände, gemessen von Außenwand bis Außenkante Dachkonstruktion (mit Rinne) an der Traufseite von mindestens 0,6 m, an der Giebelseite mindestens 0,5 m vorzusehen.

Bei der Dacheindeckung sind rotbraunen Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen sind davon ausgenommen.

2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Hinweis

Im Übrigen wird empfohlen, die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal zu beachten.

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

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald übereinstimmt.

Münstertal/Schwarzwald, den
(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE MÜNSTERTAL / SCHWARZWALD

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ORTSDURCHFART L 123 TEIL III"**

Entwurf vom 26.04.2022

Allgemeines

Die gestalterischen Vorschriften, die in den Bebauungsvorschriften von 17.09.1990 enthalten sind, werden für den Änderungsbereich als örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO neu gefasst. Dabei werden überholte Vorschriften gestrichen und nur die wesentlichsten Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

1 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachgestaltung (Dachform, Dachüberstände, Farbgebung) sollen ein Mindestmaß an ortstypischer Dachgestaltung sicherstellen, da das geplante Gebäude am Rand einer Sichtschneise liegt und sich in den Bestand einfügen soll. Dieser ist geprägt von Satteldächern, Walm- oder Krüppelwalmdächern. Die vorgeschriebene Dachneigung gilt für Hauptgebäude.

Für Nebengebäude und Garagen können die angegebenen Dachneigungen vorgesehen werden, da diese untergeordneten Gebäude weniger in Erscheinung treten.

2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt, um zu verhindern, dass PKW an der L 123 in öffentlichem Verkehrsraum geparkt werden. Die Vorschrift ist zumutbar, da das Baugrundstück ausreichend groß ist.

Hinweis

Im Übrigen wird empfohlen, die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal zu beachten.

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