

**GEMEINDE  
MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD  
GEMARKUNG UNTERMÜNSTERTAL  
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

**BEBAUUNGSPLAN  
„WOHNQUARTIER FISCHMATTE“  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

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

## **INHALT**

Satzungen zum Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Baugrunduntersuchung vom 14.02.2022

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vom 01.02.2022

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

**SATZUNGEN  
DER GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN „WOHNQUARTIER FISCHMATTE“**

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„WOHNQUARTIER FISCHMATTE“**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

# GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHNQUARTIER FISCHMATTE“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

Seite -1/2 -

## Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald hat am 21.11.2022 in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- a) den Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ nach § 74 LBO

gem. § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

das **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022,

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- 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 räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ und
  - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Wohnquartier Fischmatte" vom 21.11.2022.

## § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom 21.11.2022
- b) die Bauvorschriften vom 21.11.2022

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD  
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOHNQUARTIER FISCHMATTE" UND DEN  
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

Seite -2/2 -

Beigefügt sind

- |   |            |
|---|------------|
| a) Begründung vom                                 | 21.11.2022 |
| b) Baugrunduntersuchung vom                       | 14.02.2022 |
| c) Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vom | 01.02.2022 |

**§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften**

Die Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ bilden der gemeinsame Zeichnerischer Teil vom	21.11.2022
und die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom	21.11.2022
Beigefügt ist eine Begründung vom	21.11.2022

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ zuwider handelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten eines Teils des Bebauungsplanes „Fischmatte“**

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Der Bebauungsplan „Fischmatte“ vom 08.03.1982, in welchem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes teilweise enthalten ist, wird im Bereich der Überlagerung aufgehoben und tritt hier außer Kraft.

Münstertal/Schwarzwald, den 21.11.2022 .....	.....	.....
(Datum des Satzungsbeschlusses)	(Rüdiger Ahlers, Bürgermeister)	(Dienstsiegel)

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“ 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** gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom .....

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD**

**BEBAUUNGSPLAN „WOHNQUARTIER FISCHMATTE“  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN “WOHNQUARTIER  
FISCHMATTE”**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

Seite - 2/13 -

---

**Inhalt**

1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB) .....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) .....	3
1.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) .....	3
1.3.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl und Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) .....	3
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....	3
1.3.2.1	Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe .....	3
1.3.2.2	Traufhöhe .....	3
1.3.2.3	Gebäudehöhe .....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	4
1.4.1	Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) .....	4
1.4.2	Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO) .....	4
1.5	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	4
1.5.1	Ausschluss von Metaldächern .....	4
1.5.2	Minimierung der Flächenversiegelung .....	4
1.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	5
1.6.1	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	5
1.7	Artenschutz, Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	5
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE .....	7
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise .....	7
2.2	Bestimmungen zur Regen- und Abwasserbehandlung .....	7
2.2.1	Häusliche Abwässer .....	7
2.2.2	Niederschlagswasser .....	7
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen .....	7
2.2.4	Nachweis der Dichtheit .....	7
2.2.5	Entwässerungssatzung .....	8
2.3	Bestimmungen zum Bodenschutz .....	8
2.3.1	Erdarbeiten .....	8
2.3.2	Oberboden .....	9
2.3.3	Bodenbelastungen .....	9
2.3.4	Baugrund, Grundwasserschutz .....	11
2.4	Regenwassernutzungsanlagen .....	12
2.5	Erdgasversorgung .....	12
2.6	Stromversorgung .....	12
2.7	Nachtbeleuchtung .....	13

## **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 nach § 4 BauNVO folgende Nutzungen **allgemein zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

**Nicht zulässig** sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO:

- 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 gemäß Planeintragungen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. beide Bauformen.

### **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 Traufhöhe**

Die Traufhöhe ("TH"), gemessen im Schnittpunkt **Außenmauerwerk/Unterkante** Dachkonstruktion, darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe in Meter über NN nicht überschreiten.

### **1.3.2.3 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 Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 mindestens 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 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

## **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. und zur Minimierung der Verluste der Grundwasserneubildung mit einem offenen durchsickerungsfähigen Belag

auszustatten, sofern auf den Flächen kein Umgang (Lagerung, Verarbeitung) mit was-sergefährdenden Stoffen erfolgt.

## **1.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.6.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 250 qm Grundstücksgröße min-desten 1 Baum und 2 Sträucher aus nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei einem evtl. Abgang zu ersetzen.

#### Pflanzliste Bäume:

Hainbuche	(Carpinus betulus).
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Wildkirsche	(Prunus avium)

Obstbäume und Walnussbäume sind als Hochstämme auf starkwüchsigen Unterlagen zu pflanzen.

#### Pflanzliste Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Buschrose	(Rosa corymbifera)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra).
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria).

Hinweis: Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer gemäß § 178 BauGB verpflichten, o.g. Pflanzgebote einzuhalten.

## **1.7 Artenschutz, Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten, sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen:

#### Rodungen

Rodungen von Gehölzen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOHNQUARTIER  
FISCHMATTE"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

Seite - 6/13 -

---

Außenbeleuchtung

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 (Vermeidung von Beunruhigungseffekten durch Licht). Zum Schutz nachtaktiver Insekten sowie zur Minderung der Anziehungspunkte von Vögeln, Fledermäusen usw. ist eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung zu verwenden (z.B. LED-Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin).

Amphibien

Der Schwimmteich auf dem östlichen Flurstück Fischmatte darf lediglich im Winter entfernt werden, da in diesem Zeitraum nicht mit einem Vorkommen von Fröschen und Kröten zu rechnen ist.

Vögel/Fledermäuse

Die Rodungen von den zwei Apfelbäumen und einer Zaunhecke auf dem westlichen Flurstück am Laisackerweg dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Die Apfelbäume sind vor deren Rodung zum Fällzeitpunkt durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Rodungen von Gehölzen und Abriss von Gebäuden (Scheune/Garage weisen Nischen und Mauerritzen auf, die sich als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse eignen) auf dem östlichen Flurstück Fischmatte sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar eines jeden Jahres erlaubt. Für die Artengruppe der Fledermäuse wird vor dem Abriss von Gebäuden eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachkundige Person noch erforderlich, da durch Gebäudeabriss der Eintritt von Verbotstatbeständen für Fledermäuse angenommen wird.

Sofern Fledermäuse in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden und/oder in den alten Apfelbäumen durch eine fledermauskundige Person aufgefunden werden sollten, sind diese fachgerecht zu bergen und zu versorgen.

Hinweis:

Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt war, welche Fledermausarten tatsächlich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden vorkommen, ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen, nachgelagerten 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 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](mailto: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

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

## **2.2.5 Entwässerungssatzung**

Des Weiteren 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 abzuschleppen. 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.

### **Erdmassenausgleich**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.)

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

### **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**

#### Schwermetallbelastung historischer Bergbau

Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich des Bebauungsplans hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) in die Qualitätsstufe > **Z2 / Deponieklasse (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-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu **deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten** andernorts führen.

#### Prüfwertüberschreitung Wirkungspfad Boden-Mensch

Der für die Schwermetalle **Arsen und/oder Blei** ermittelte Beurteilungswert für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen und Wohngebiet liegt **im unmittelbaren Umfeld** des Plangebietes deutlich oberhalb der Prüfwerte nach der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV). Es liegen Bodendaten aus der Detailuntersuchung 2016 vor, die eine Prüfwertüberschreitung belegen.

Dadurch besteht für die Nutzungskategorie „Wohngebiet“ im Bereich des Belastungsgebietes ein **konkreter Handlungsbedarf**. Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge ist auf das geplante Wohngebiet/Kinderspielflächen ein besonderes Augenmerk zu richten. Im Zuge der Bebauung sollten daher zur Sicherstellung des gesunden Wohnens Bodenuntersuchungen zur Abklärung eines möglichen Risikos erbracht werden.

Aufgrund der womöglich zurückliegenden landwirtschaftlichen Vornutzung und zum Zweck einer abschließenden und vollständigen Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch nach BBodSchV sollten zusätzlich die Parameter **Aldrin, Benzo(a)pyren, DDT, Hexachlorbenzol, Hexachlorcyclohexan, PCP, und Dioxine/Furane (PCDD/F)** untersucht werden.

Da der Boden als Folge früherer Bergbauaktivitäten als **schwermetallbelastet** anzusehen ist, sollte der bei der Erstellung von Gebäuden anfallende Boden nach Möglichkeit innerhalb der Baufelder belassen und wiederverwertet werden.

Überschüssiger Oberboden 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 Verwendung von überschüssigem Oberboden für landschaftsbauliche Maßnahmen außerhalb des Baugrundstücks ist bau- und/oder naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen nach der BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) und Vorschriften der VwV-Bodenverwertung.

Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0\* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer

Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde. (Herr Renz, Durchwahl -4466 oder leander.renz@lkbh.de).

Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten müssen aus vorsorgendem Gesundheitsschutz die obersten 35 cm (maximale Grabtiefe von Kindern) Boden durch Bodenmaterial der Zuordnungsstufe Z 0 gem. VwV-Bodenverwertung ausgetauscht oder überdeckt werden.“

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.

#### **2.3.4 Baugrund, *Grundwasserschutz***

Das Baugebiet befindet sich auf der Talsohle nahe am Neumagen. Zum Bodenaufbau wurde von den Grundstückseigentümern die Baugrunduntersuchung vom 14.02.2022 erstellt, auf die erwiesen wird (

In der Untersuchung wurden die für den geplanten Neubau eines teilunterkellerten Wohngemeinschaftshauses sowie von zwei unterkellerten Doppelhäusern relevanten Untergrund- und Grundwasserverhältnisse auf der Grundlage des angebotenen Untersuchungsumfanges und der zur Verfügung stehenden Unterlagen beschrieben und beurteilt, sowie bautechnische Folgerungen zum derzeitigen Planungsstand abgeleitet. Die Beschreibung, Klassifizierung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse erfolgte auf der Grundlage von Rammkernsondierungen und gilt strenggenommen nur für diese Aufschlüsse. Eine wasserrechtliche Erlaubnis („Bauen im Grundwasser“) sowie eine temporäre Bauwasserhaltung ist einzuplanen.

Im Einzelnen wird auf die Ergebnisse des Gutachtens zum geologischen Untergrundaufbau, zu den Grundwasserverhältnissen (Schichtwasser), der Frostempfindlichkeitsklasse, zu geotechnischen Kennwerten der Tragschichten und zur Erdbebenzone hingewiesen.

Laut dem Gutachten liegt das Vorhaben innerhalb eines Bereiches, der durch Hangschutt geprägt ist. Die Rammkernsondierungen haben ergeben, dass dieser Hangschutt zumindest bereichsweise und episodisch von Wasser durchflossen ist. Für Gründungen innerhalb des Hangschutts ist daher eine **wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8,9 WHG** zu beantragen. Ferner ist damit zu rechnen, dass eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich ist.

Darüber hinaus stellen Gebäudegründungen im Hangschutt Fließhindernisse für abfließendes Hangwasser dar, und es ist darauf zu achten, dass diese ausreichend unterströmt bzw. umströmt werden können, um oberstromig Aufstauungen und Vernässungen zu vermeiden. Insofern ist aus Sicht des Grundwasserschutzes zu

empfehlen, Gebäude grundsätzlich nicht tiefer zu gründen, als es aufgrund von bodenmechanischen Eigenschaften für den Lastabtrag erforderlich ist.

#### Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können weiterhin dem bestehenden Geologischen Kartenwerk des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) und 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 des ÖGRB hingewiesen, das im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## **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.

## **2.5 Erdgasversorgung**

Gemäß Mitteilung der bnNetze kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Straße Münster mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

## **2.6 Stromversorgung**

Im Plangebiet verlaufen Kabel Energiedienst AG, ED Netze GmbH. Details dazu sind folgender Internetseite zu entnehmen: <https://planservice.regiodata-service.de>.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD  
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOHNQUARTIER FISCHMATTE"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

Seite - 13/13 -

---

Falls die Kabel gesichert werden müssen, ist dies mit dem Betriebsstützpunkt in Schallstadt abzusprechen. Ansprechpartner ist Uwe Hassler, erreichbar unter der Telefonnummer 07623 92-6127 oder per Mail an [Betrieb.Schallstadt@ednetze.de](mailto:Betrieb.Schallstadt@ednetze.de)

## **2.7 Nachtbeleuchtung**

Eine nächtliche Fassaden- und Gartenbeleuchtung (z.B. 22 bis 6 Uhr) sollte zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Reduzierung der Lichtverschmutzung vermieden werden.

Münstertal/Schwarzwald, den 21.11.2022 .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

### **Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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**

## **BEBAUUNGSPLAN “WOHNQUARTIER FISCHMATTE” BEGRÜNDUNG**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

## **1 Lage, Zielsetzung**

Der Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ liegt nahe der Ortsmitte von Müns-tertal, in einer Entfernung von ca. 300 m zum Rathaus.

Das Gebiet befindet sich zu einem kleinen Teil im rechtswirksamen Bebauungsplan „Fischmatte“, der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ im Überschneidungsbereich ersetzt wird.

Der Geltungsbereich betrifft weitgehend unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die jedoch von bestehenden Gebäuden umgeben sind.

Der Bebauungsplan orientiert sich an einem Architekturentwurf der Grundstückseigen-tümer und wurde von der Gemeinde im Vorfeld der Planung befürwortet. Um die Pla-nung dennoch in geringer Form flexibel zu halten, wurde der Bebauungsplan als An-gebotsplanung konzipiert und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die freie Fläche einer Wohnbe-bauung zuzuführen. Geplant sind im Westen 2 Doppelhäuser (insgesamt 4 Wohnun-gen) sowie voraussichtlich zwei Wohngebäude mit mehreren (Miet)-Wohnungen im östlichen Teil. Im mittleren Teil ist ein größeres Wohngebäude für eine selbstverwaltete Pflege-Wohngemeinschaft (Wohngruppenhaus) geplant. In dem über einen Verein ge-führten Haus werden Zimmer für SeniorInnen vermietet, die im Bedarfsfall durch sozi-ale Einrichtungen gepflegt werden. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude für ca. 10 Personen mit Pflegebedarf. Das Gebäude wird zum Teil unterkellert.

Die als sehr kommunikativ organisierte Wohnform stellt hier eine Bereicherung für die Gemeinde dar und wird von dieser als wertvoller Beitrag zur Deckung des Wohnraum-bedarfes für ältere Menschen begrüßt.

Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, insbe-sondere um den Stellplatzbedarf im Baugebiet zu regeln.

## **2 Verfahrensgrundlagen**

### **2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen bei dessen Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt ange-sehen werden:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich und es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.515 qm aus (Allgemeines Wohngebiet mit 3.791 qm x GRZ 0,4 = 1.516 qm). Diese Grundfläche liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zu-sammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht be-einträchtigt.

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD  
BEBAUUNGSPLAN "WOHNQUARTIER FISCHMATTE"  
BEGRÜNDUNG**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

Seite - 2/10 -

- 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da nur eine Wohnbebauung vorgesehen ist und sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

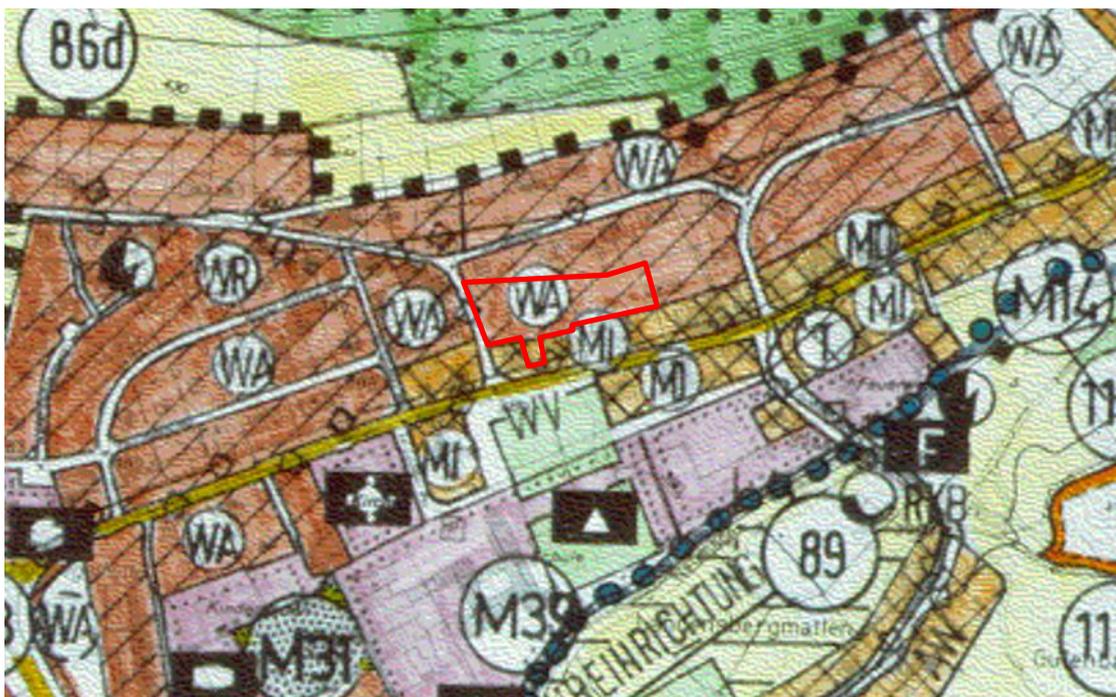
## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal/ Schwarzwald (s.u.) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wird als aus diesem entwickelt angesehen. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnquartier Fischmatte“ rot umrandet



# GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD BEBAUUNGSPLAN "WOHNQUARTIER FISCHMATTE" BEGRÜNDUNG

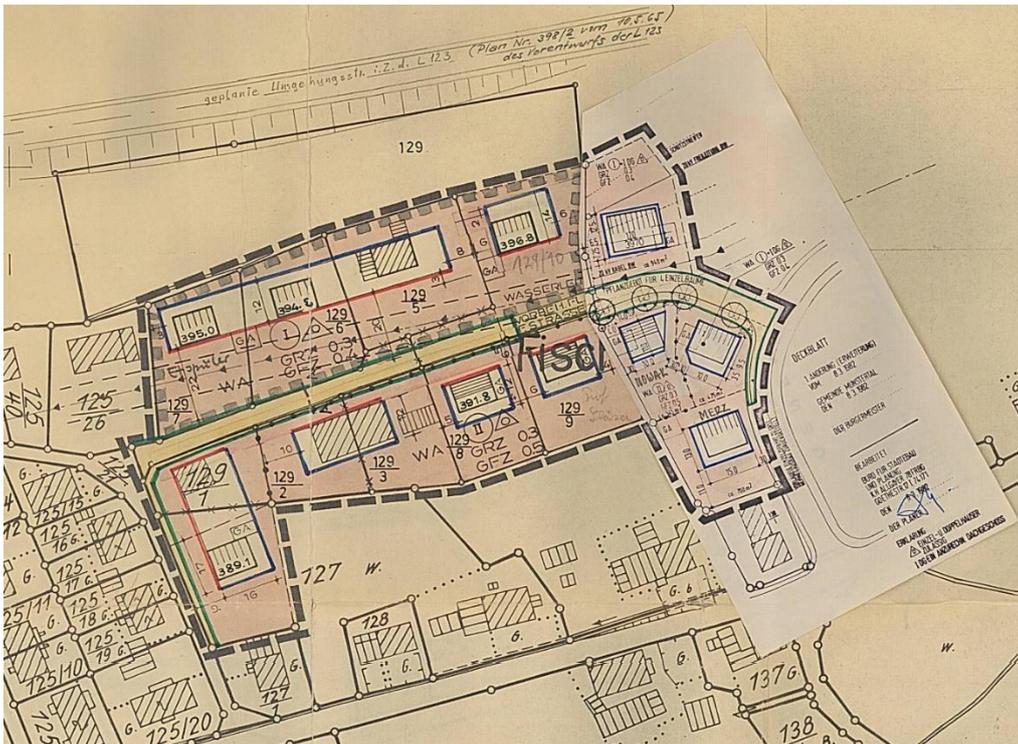
Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

Seite - 3/10 -

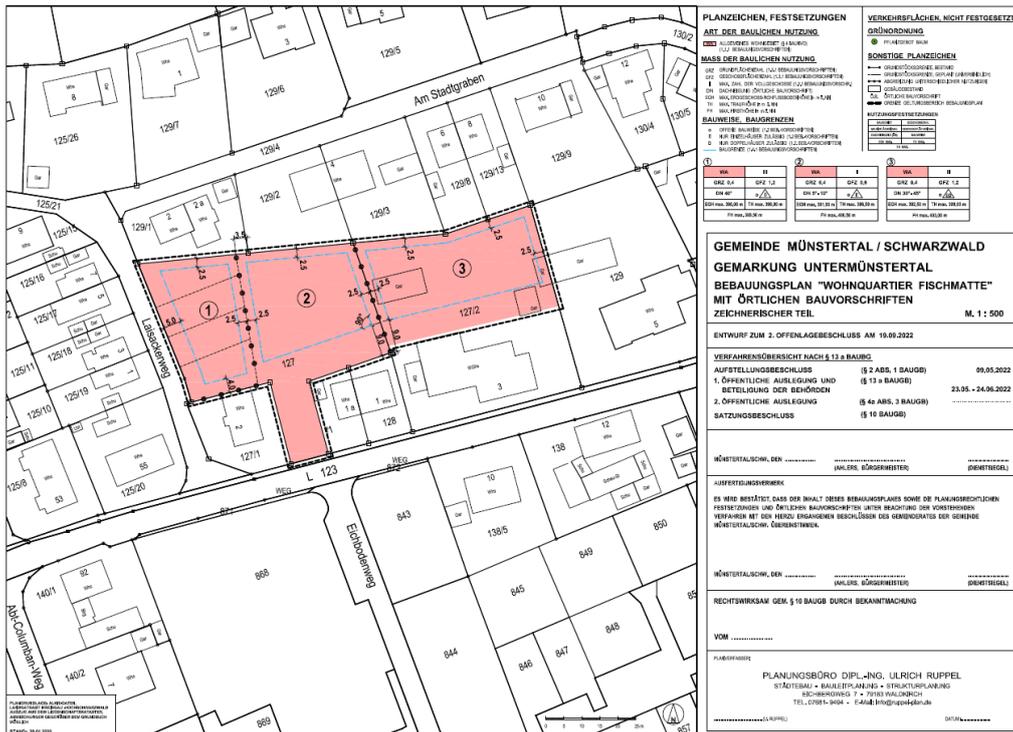
## 2.3 Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Fischmatte“

Der Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ überlagert am Westrand einen Teil des Flurstücks Nr. 127 im Bebauungsplan „Fischmatte“, der hier aufgehoben wird.

**Bebauungsplan „Fischmatte“ vom 08.03.1982:**



**Bebauungsplan-Entwurf „Wohnquartier Fischmatte“:**



## **2.4 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Belange des Umweltschutzes werden zusammenfassend wie folgt bewertet.

<b>FNP-Darstellung:</b>	Wohnbaufläche (WA)
<b>Landschaftsplan</b>	keine Vorgaben
<b>Schutzgebiete</b>	nicht betroffen (LSG, NSG, WSG, FFH-Gebiete, Biotope)
<b>Nutzung</b>	Gartenfläche, Nebengebäude, private Grünfläche

### **Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:**

**Regionalplan:** keine regionalplanerischen Vorgaben im Planteil

### **Schutzgut**

### **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

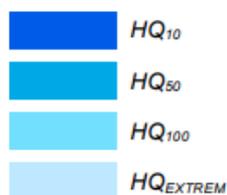
<b>Mensch</b>	Die durch den Bebauungsplan zulässige höhere Verdichtung bleibt insgesamt im ortsüblichen Rahmen. Eine temporäre Beeinträchtigung der Umgebung besteht während der Bauphase (Lärm, Staub, Beleuchtung). liegt jedoch unwesentlich über der bisher schon zu erwartenden Beeinträchtigung. Es besteht ein ortsüblicher Verkehrslärm durch die L 123.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Keine Verschlechterung bei Beachtung von Artenschutzmaßnahmen (siehe beigefügte Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung).
<b>Boden, Wasser</b>	Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen (s. auch beigefügte Baugrunduntersuchung). Oberflächengewässer: sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100) und wird von Starkregenereignissen nicht berührt (vgl. Hochwassergefahrenkarte nächste Seite).
<b>Abfälle, Abwässer</b>	Keine Änderungen
<b>Klima und Luft</b>	Keine bzw. unerhebliche Änderung
<b>Landschaftsbild</b>	Keine Änderung, da sich der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers befindet und die ortsüblichen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.
<b>Kultur- und Sachgüter:</b>	Nicht vorhanden
<b>Fläche</b>	Die Planung dient der Schonung von unbebauten Flächen im Außenbereich.
<b>Wechselwirkungen</b>	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

## 2.5 Hochwasserschutz

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



### Flächenausbreitung bei HQ<sub>x</sub>:



Quelle: LUBW, Ausdruck vom 21.04.2022:

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=5aa1116b-1402-4ae2-b20c-a121043979c2&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=409182.06741428014%2C5300791.113303597%2C410309.29825049243%2C5301481.799767221>

## **2.6 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz**

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

Zum Artenschutz wird auf die beigefügte „Artenschutzrechtliche Konfliktabschätzung“, Bebauungsplan „Quartier Fischmatte“, Gemeinde Münstertal, verwiesen. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Westliches Flurstück am Laisackerweg

Dieses zu bebauende Flurstück am Laisackerweg weist kein artenschutzrechtliches Potenzial für die Tierartengruppen der Reptilien, Amphibien und Wirbellosen auf. Es weist ein geringes Potenzial für die Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse auf. Wenn bei einer Bebauung die beiden alten Apfelbäume sowie die Zaunhecken zwischen dem 31. Oktober und 31. März gefällt werden und die beiden Apfelbäume rechtzeitig vorher von einem Fledermausspezialisten auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht wurden, liegen nach dieser Einschätzung keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vor.

Damit sind für diese Tiergruppen in diesem Flurstück keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

### Östliches Flurstück (Fischmatte)

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen weist dieses Flurstück kein artenschutzrechtliches Potenzial für die Tiergruppen der: Reptilien und Wirbellose auf.

Es weist jedoch Potenzial auf für die Tiergruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien.

#### Vögel

Wenn bestehende Gehölze und die Scheune/Garage innerhalb der Zeit zwischen dem 31. Oktober und 31. März entfernt werden, liegen keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot für diese Tierartengruppe vor. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist dann nicht erforderlich.

#### Fledermäuse

Da ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen in der genannten Scheune/Garage angenommen wird, könnten bei einer Entfernung des Gebäudes Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vorliegen.

Aus diesem Grund ist für diese Tierartengruppe eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

#### Amphibien

Der Schwimmteich weist grundsätzlich Potenzial für das Vorkommen von Amphibien auf. Bei einer Entfernung des Schwimmteichs im Winter ist mit einem Vorkommen von Fröschen und Kröten nicht zu rechnen. Da Molche nicht beobachtet wurden, liegen bei

der Entfernung des Teichs in dieser Jahreszeit keine Verstöße gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Schädigungsverbot vor.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist dann nicht erforderlich.

Im Einzelnen wird auf das o.g. Gutachten verwiesen.

## **2.7 Klimaschutz**

Nach § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient zwar vorrangig der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Münstertal, berücksichtigt aber in seiner Konzeption auch die Belange des Klimaschutzes. Durch eine relativ hohe Verdichtung in einer Baulücke werden unberührte Grünflächen im Außenbereich geschont und die Versiegelung auf ein Mindestmaß gedrückt.

## **2.8 Qualifizierungsmerkmale**

Der Bebauungsplan „Wohnquartier Fischmatte“ erfüllt die 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 und den Laisackerweg gegeben.

## **2.9 Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.05.2022
Öffentliche Auslegung	(§ 13a BauGB)	23.05. - 24.06.2022
2. Öffentliche Auslegung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	10.10. - 26.10.2022
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	21.11.2022

## **3 Erschließung**

### **3.1 Verkehr**

Das Baugebiet (Nutzungsbereiche 2 und 3) ist verkehrsmäßig von Süden bereits unmittelbar durch die L 123 und von Westen (Nutzungsbereich 1) durch den Laisackerweg erschlossen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

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

Eine Schmutzwasserkanalisation, woran die Grundstücke angeschlossen werden können, sowie ein Regenwasserkanal sind vorhanden.

Ebenso ist ein Anschluss an die Nahwärmeversorgung der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald (kommunale Heizzentrale mit Hackschnitzelanlage) möglich, sofern das Gebiet nicht durch andere klimafreundliche Energieträger versorgt werden kann.

### **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 m<sup>3</sup>/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 von 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 Bebauungsvorschriften**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **4.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind vorwiegend Wohngebäude mit einem für Münstertal relativ hohen Verdichtungsgrad geplant. Daher kann der Nutzungskatalog hinsichtlich der allgemein zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO fast unverändert übernommen werden. Lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da die Fläche vorrangig dem Wohnen dienen soll und kein Bedarf für Verwaltungseinrichtungen an dieser Stelle sowie eine weitere Tankstelle besteht. Für Gartenbaubetriebe wäre die Fläche nicht ausreichend.

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Stellungnahme“ (Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, 05.08.2022) wurde hinsichtlich des Verkehrslärms der L 123 gezeigt, „dass im Plangebiet die für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Es ist keine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“

Die Stellungnahme kann bei der Gemeinde Münstertal, Bauverwaltung, eingesehen werden.

## **4.1.2 Bauweise**

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den vorhandenen angrenzenden Wohngebäuden mit seitlichem Grenzabstand. Es sollen nur Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen werden. Das Wohngruppenhaus wird als Einzelhaus konzipiert. Reihenhäuser sind daher nicht vorgesehen.

## **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.1.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse von II bzw. III, die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 sollen eine hohe Grundstücksausnutzung ermöglichen. Da maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

### **4.1.3.2 Höhenbegrenzungen**

#### **4.1.3.2 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Traufhöhe, Gebäudehöhe**

Zu der Begrenzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen werden Höhen in m ü NN für die Baufenster angegeben. Gleiches gilt für die Trauf- und Gebäudehöhe. Sie orientieren sich im Wesentlichen am umgebenden Bestand, der nicht spürbar überragt werden soll.

## **4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **4.1.4.1 Baugrenzen**

Die Baugrenzen sollen die Flächen der Hauptbaukörper im Baugebiet ordnen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen können die Baugrenzen wie aufgeführt überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig, da sonst eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung und Verschattung der Baukörper untereinander entsteht.

### **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 Metaldächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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 Grünordnerische Festsetzungen**

##### **4.1.6.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf privater Grünfläche**

Die vorgeschriebenen Pflanzgebote dienen der Eingrünung des Gebietes und der Sicherstellung eines Mindestmaßes an ökologischem Ausgleich.

### **5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

### **6 Flächenbilanz**

Die städtebaulich relevante Flächenaufteilung im Baugebiet ergibt folgendes Bild:

<b>Flächenbilanz</b>	<b>qm</b>
Allgemeines Wohngebiet	3.791 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.791 qm</b>

### **7 Kosten**

Erschließungskosten entstehen der Gemeinde Münstertal nicht, da keine Änderungen an der Erschließungsanlage geplant sind.

Die Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens tragen die Grundstückseigentümer.

Näheres wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald und den Grundstückseigentümern geregelt.

Münstertal/Schwarzwald, den 21.11.2022 .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)  
Ausfertigung siehe Satzung

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„WOHNQUARTIER FISCHMATTE“**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

## **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal ist nicht anzuwenden.

### **1 Dachformen**

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen.

### **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.

Ausgenommen davon ist der Nutzungsbereich 2: hier sind je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 40 qm mindestens 0,5 Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 40 qm ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Münstertal/Schwarzwald, den 21.11.2022 .....  
(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**

## **BEBAUUNGSPLAN „WOHNQUARTIER FISCHMATTE“ BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

**GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHWARZWALD, BEBAUUNGSPLAN  
"WOHNQUARTIER FISCHMATTE"  
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 21.11.2022

Seite - 1/1 -

---

Es wird empfohlen, bei Bau herkömmlicher Wohngebäude die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal zu beachten.

**1 Dachformen**

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen. In den Nutzungsbereichen 1 und 3 sollen sich die Dachneigung an den umgebenden ortstypischen Bestand angleichen.

Der Nutzungsbereich 2 wird von der Festsetzung für steilere Dachneigungen ausgenommen, da es sich um ein größeres Gebäude mit vom Bestand abweichender Nutzung handelt. Das geplante Wohngruppenhaus stellt eine Sondersituation dar, wo aufgrund der erforderlichen Grundfläche bei einer steilen Dachneigung ein zu hohes Gebäude entstehen würde. Da die Gebäudehöhe begrenzt wird, ist eine flache Dachneigung erforderlich, um das Obergeschoss ohne Dachschräge nutzen zu können.

**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 der Verkehr und der Winterdienst auf der L 123 und im Laisackerweg nicht durch parkende PKW beeinträchtigt werden.

Ausgenommen davon ist der Nutzungsbereich 2, wo ein Wohngruppenhaus für Senioren mit Pflegebedarf geplant ist. Da die Bewohner in der Regel über keine eigenen PKW verfügen, kann hier der Stellplatzbedarf deutlich reduziert werden. Die Stellplatzzahl ist hier abhängig von der Wohnungsgröße (ohne Anrechnung von gemeinschaftlich genutzten Flächen) und ist im Bauantrag nachzuweisen. Dadurch muss bei der Stellplatzberechnung nicht z.B. auf das Alter oder andere Sozialdaten der Bewohner zurückgegriffen werden.

**Hinweis zur Gebäudefarbe**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert

Münstertal/Schwarzwald, den 21-11.2022 .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Rüdiger Ahlers, Bürgermeister) (Dienstsiegel)