

1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan ~~Í DietzelbachÍ~~ wurde am 21. Januar 1991 als Satzung beschlossen und trat am 18. Oktober 1991 in Kraft. Dieser Bebauungsplan wurde im westlichen Teilbereich im Jahr 2002 zum ersten Mal durch ein Deckblatt geändert.

Für den südlichen Teilbereich wurde im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Campingplatzes ein eigenständiger Bebauungsplan ~~Í Dietzelbach I (Camping)Í~~ mit Satzung vom 09.12.2013 aufgestellt. D.h., dass dieser Teilbereich nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ~~Í DietzelbachÍ~~ war, insbesondere den damals benötigten Wohnbedarf zu decken. Das Gebiet, weist eine Baustruktur meist mit Einzel- und Doppelhäusern auf, wobei im Bereich des Mattenweges eine kleinere Anzahl an Reihenhäusern entstanden ist.

Für das Grundstück Flst. Nr. 8/3 liegt nun ein Bauantrag vor. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das bestehende Wohngebäude komplett umzubauen und entsprechend zu erweitern, um insgesamt sechs Wohneinheiten realisieren zu können. Dieses Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, da insbesondere die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze), die Traufhöhe, die Geschossigkeit sowie die Grund- und Geschossflächenzahl überschritten werden. Insofern wird es notwendig, das maßgebende Grundstück durch ein Deckblatt zu ändern.

Die Gemeinde Münstertal unterstützt dieses Vorhaben, da es sich um eine im bebauten Innenbereich maßvolle Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden handelt und somit bauliche Eingriffe im Außenbereich wirkungsvoll verhindert werden können.

Vor diesem Hintergrund wurden die Nutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet grundsätzlich überprüft. Ergebnis dieser Überprüfung ist, dass im Plangebiet zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen. Diese Zahl ergibt sich aus der Bestandssituation, da viele Gebäude bereits heute schon diese Geschossigkeit aufweisen. In diesem Zusammenhang wird es notwendig, zusätzlich die Geschossflächenzahl zu erhöhen. Durch diese Änderungen werden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um jeweils eigenständige Satzungen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans ~~Í DietzelbachÍ~~ von 1991 in der Fassung der letzten Änderung keine Trennung zwischen den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erfolgte, die gestalterischen Regelungen aber auf der Grundlage des § 73 der Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 aufgenommen wurden, ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans ~~Í DietzelbachÍ~~ im Rahmen der vorliegenden Änderung insgesamt neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen.

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 14

Im Einzelnen werden durch die vorliegende Änderung insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die Erhöhung der Nutzungskennziffern (Vollgeschosse und Geschossflächenzahl)
- Einheitliche gestalterische Regelungen durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Siehe hierzu auch Ziffer 3.1 dieser Begründung.

2 GELTUNGSBEREICH DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES UND LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst das Grundstück Flst. Nr.8/3. Dieses wird begrenzt: Im Süden durch die Straße sMattenweg%, im Osten und Norden durch die Wohnbaugrundstücke Flst. Nrn. 8 bzw. 8/2 und im Osten durch die sDietzelbachstraße%.

Die genaue Abgrenzung des Geltungs- und Deckblattbereiches ist aus folgendem Lageplan ersichtlich (ohne Maßstab)



3 VERFAHREN

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Änderungsbereich, liegt im bestehenden Bebauungsplangebiet „Dietzelbach“ und ist bereits durch ein Wohnhaus bebaut, welches innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges liegt. Somit sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben.

Neben o.g. Kriterien dient die vorliegende Bebauungsplanänderung primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 eine Fläche von 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall beträgt nach der bisherigen Festsetzung die überbaubare Fläche (Deckblattbereich) bei einer Grundstücksgröße von ca. 848 m² und einer Grundflächenzahl von 0,3 ca. 254 m². Diese Grundflächenzahl wird nun für den Deckblattbereich auf 0,4 erhöht, so dass die zusätzliche Grundfläche ca. 85 m² beträgt. Damit liegt diese deutlich unter dem o.g. Schwellenwert. Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Nach o.g. Kriterien kann daher die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum innerhalb des Siedlungsraumes von Münstertal geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

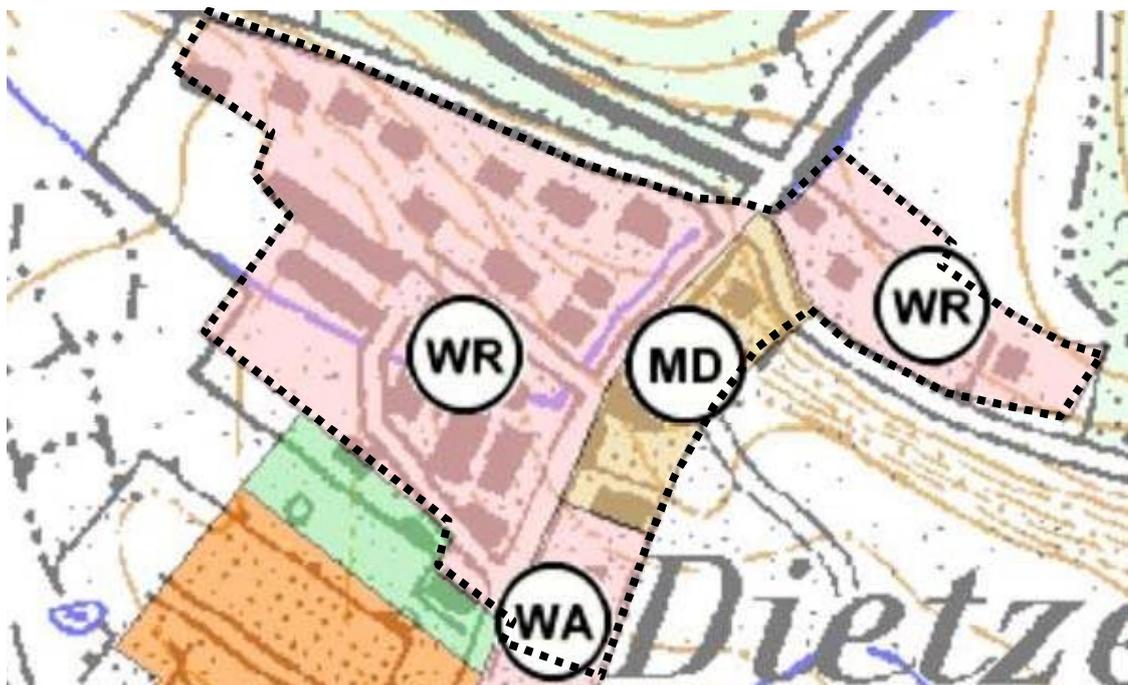
3.2 Verfahrensdaten

21.03.2016	Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften íDietzelbachí im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung
21.03.2016	Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal billigt den Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen
18.04.2016 bis 20.05.2016	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben 29.03.2016 bis 13.05.2016	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
20.06.2016	Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung íDietzelbachí nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal der am 10.09.1999 in Kraft getreten ist, als Wohnbaufläche (WR) und Mischbaufläche (MD) dargestellt. Damit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen-Münstertal (ohne Maßstab)



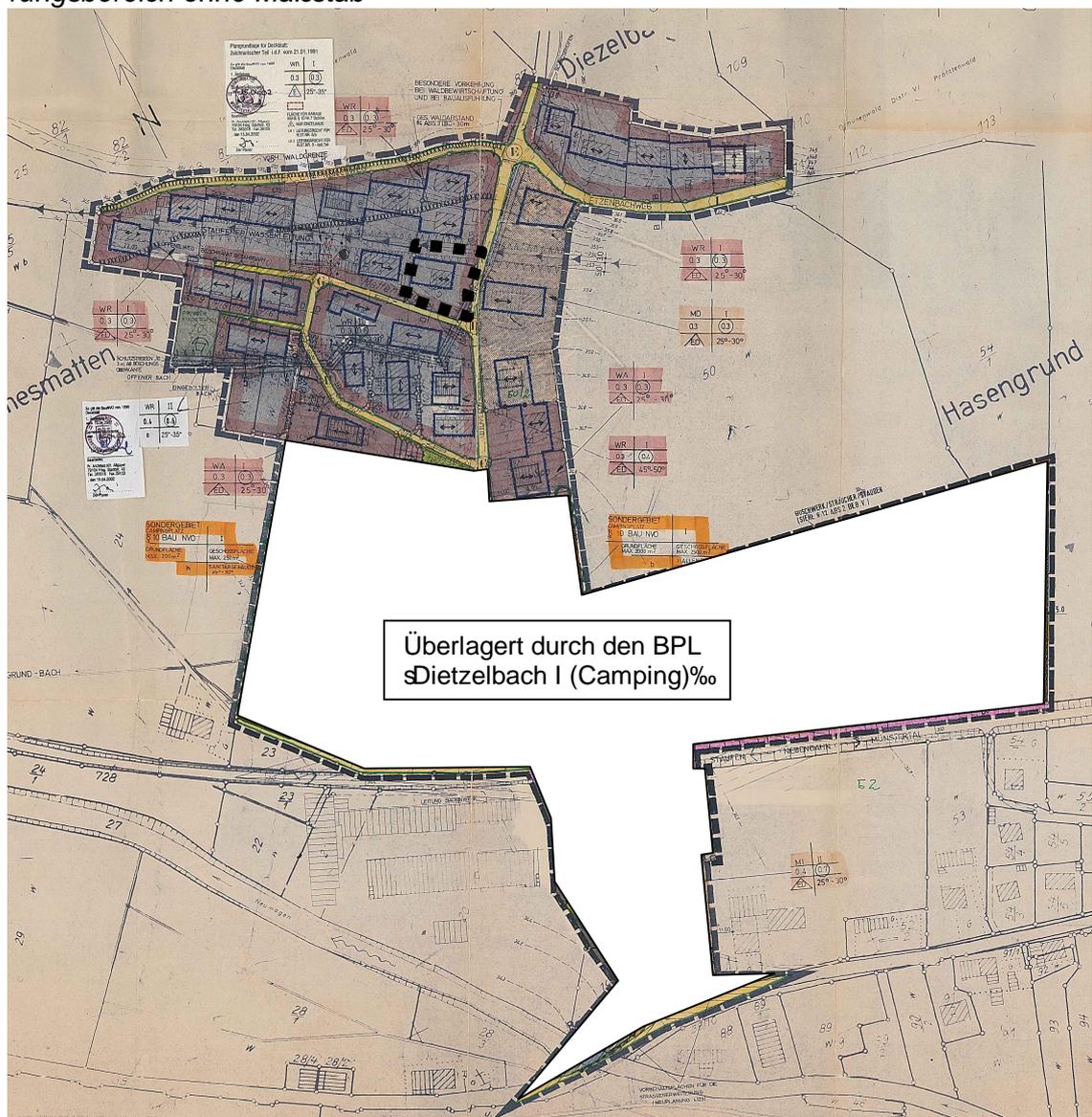
5 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Vorgesehen ist, den bestehenden Bebauungsplan íDietzelbachí vom 21. Januar 1991 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr.8/3 zeichnerisch in Form eines Deckblattes zu ändern, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Neben dieser Deckblattänderung soll der Bebauungsplan im Hinblick auf die Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl sowie Überschreitung der Traufhöhe geändert und die Örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich neu erlassen werden.

Der südliche Teil dieses Bebauungsplanes wird durch den Bebauungsplan íDietzelbach I (Campingplatz)í mit Satzung vom 09.12.2013 überlagert. D.h., dass für den Überlagerungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans íDietzelbachí keine Gültigkeit mehr haben.

Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan mit dem Änderungs- und Überlagerungsbereich ohne Maßstab



6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird nach städtebaulicher Prüfung die Geschossigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Diese Änderungen erfolgen im zeichnerischen Teil in den einzelnen Nutzungsschablonen. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke im Bereich der 1. Änderung Flst. Nrn. 8/3, 10/1, 10/6 bis 10/10 und 10/12 bis 10/14 sowie Flst. Nrn. 9, 10/5, 10/18, 10/19, 10/21 und 10/22, für welche die Geschossigkeit sowie Grund- und Geschossflächenzahl bereits erhöht wurden.

Aus gleichem Grund soll auch der Ausbau der Dachgeschosse gefördert werden. D.h., dass Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren bis zu 2/3 der darunterliegenden Wandfläche zugelassen werden sollen. Da durch diese Bauteile eine neue Traufhöhe entstehen könnte, wird zusätzlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der jeweiligen Traufhöhe von maximal 2,50 m durch diese Bauteile zulässig ist.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen für den Deckblattbereich

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption sowie der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan ~~í Dietzelbachí~~ wird für den Änderungsbereich die Art der baulichen Nutzung, nämlich ein Reines Wohngebiet (WR) übernommen.

Gemäß den bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans, soll innerhalb des Deckblattbereiches vorrangig das Wohnen zulässig sein. Da in Münstertal der Fremdenverkehr eine große Rolle spielt, sollen neben dem Wohnen auch kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes möglich sein. D.h., dass alle anderen Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Diese Anlagen werden auch wegen des teilweise großen Platzbedarfs und wegen möglicher Nutzungskonflikte zur bestehenden Wohnbebauung ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird durch die maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss, der Traufhöhe, der maximalen Firsthöhe sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Grundsätzlich erhält das geplante Gebäude zwei Vollgeschosse, wobei im Zusammenhang mit der vorhandenen Topografie differenzierte Festsetzungen zur Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes getroffen werden. So wird bei einer maximal festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 353,00 m ü.NN, welche sich auf den Fertigfußboden bezieht und eine Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Diese wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

Damit das Gebäude in der bestehenden Hanglage nicht zu massiv in Erscheinung tritt bzw. um ein völliges ~~í Freigrabení~~ des Kellergeschosses auszuschließen, wird festge-

setzt, dass dieses bergseits mit einer Wandhöhe von maximal 5,50 m und talseits mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m in Erscheinung treten darf.

Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte. Bei Doppelhäusern ist als Gebäudemitte die jeweilige Doppelhaushälfte maßgebend.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Diese Grundflächenzahl wird auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an diesem Standort, auch im Hinblick auf die Ausnutzung der angrenzenden Grundstücke und dem Verhältnis der Grundstücksgröße zur überbaubaren Fläche (Baufenster), als angemessen erachtet.

Im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl, wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Insgesamt soll sich das geplante Gebäude zum einen unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zum anderen im Hinblick auf grünordnerische Belange in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbereich in sinnvoller Weise einfügen.

Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine geringfügige Überschreitung des Baufensters durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker ermöglicht werden. Diese dürfen daher die jeweilige Baugrenze auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die jeweilige Baugrenze auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten.

KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Um die bestehenden Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen KFZ-Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und offenen Stellplätzen getroffen.

Grundsätzlich sind Garagen, Carports und offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze bis zur jeweiligen rückwärtigen Baufensterflucht zulässig sein. Maßgebend hierbei ist, von welcher Straße die Zufahrt erfolgt.

Hierbei müssen Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straße einhalten. Maßgebend hierfür ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie müssen jedoch zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Durch diese Vorschriften sollen auch Gefährdungssituationen gerade bei rückwärts ausfahrenden PKW minimiert werden.

Diese Regelungen werden erlassen, um insbesondere die Wohnruhe und damit einhergehend begrünte Gärten insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich zu sichern.

Zum Schutz vor einer zu großen Versiegelung soll die Anlage von Nebenanlagen wie Nebengebäude eingeschränkt werden. Diese sollen prinzipiell nur innerhalb der Baufenster zulässig sein. Jedoch sollen Nebengebäude wie Gartenlauben, Geräteschuppen etc. im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis zu 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sein. Die Höhe darf bei diesen Gebäuden maximal 3,5

m betragen. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

Für o.g. Grenzgebäude sind die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit das Gebäude im Zusammenhang mit der Topografie und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu massiv in Erscheinung tritt, werden differenzierte Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. So dürfen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe talseits maximal 6,50 m und bergseits maximal 5,50 m in Erscheinung tritt. Mit dieser Regelung soll auch das Abgraben von Kellergeschossen wirkungsvoll verhindert werden.

Firstrichtung

Für das Baufenster wird entsprechend der bisherigen Festsetzung eine Firstrichtung festgesetzt. Damit soll im Zusammenhang mit der Topografie zum Mattenweg eine traufständige Bebauung erreicht werden, welche nach Südwesten orientiert ist und eine passive Nutzung der Sonnenenergie (Solar, Fotovoltaik) ermöglicht.

Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen für den Deckblattbereich dienen insbesondere der Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Für das Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen des bebauten Grundstücks zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind.

Zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß minimiert. Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu gestalten, so dass das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin direkt versickern kann.

6.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um jeweils eigenständige Satzungen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans sDietzelbach%von 1991 in der Fassung der letzten Änderung keine Trennung zwischen den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erfolgte, die gestalterischen Regelungen aber auf der Grundlage des § 73 der Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 aufgenommen wurden, ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtli-

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 14

chen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans í Dietzelbachí im Rahmen der vorliegenden Änderung insgesamt neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen.

Zu diesem Zweck werden die bisherigen örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplans í Dietzelbachí vom 21.01.1991 (Satzung) in § 4 Nr.1, § 10 Nrn. 4., 5. und 6., § 11 Nrn. 1. und 2., sowie § 14 und die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung vom 15.04.2002 in den Nrn. 3 a), b), c) und d) ersatzlos gestrichen. Unbestimmte Begrifflichkeiten werden, wenn möglich, präzisiert oder finden keine Anwendung mehr.

Aus notwendigem bzw. aktuellem Anlass werden ergänzende Regelungen zu Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Dächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden, Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser sowie Satellitenantennen aufgenommen. Zudem wird die bisherige Stellplatzzahl für Wohnungen von 2 pro WE auf 1,5 pro WE reduziert.

Ziel der gestalterischen Regelungen ist, dass ein in sich harmonischer Siedlungsbereich im Westen von Münstertal entsteht, der sich in das orts- und Landschaftsbild in sinnvoller Weise einfügt.

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, wird für das Plangebiet als zulässige Dachform für Hauptgebäude neben dem Satteldach auch das Walmdach bzw. Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nrn. 10, 10/4 und 10/32 im Reinen Wohngebiet (WR) für die eine Dachneigung von 45° bis 50° gilt. Diese abweichende Regelung entspricht den bisherigen Festsetzungen in diesem Teilbereich und resultiert aus der damaligen Bestandssituation. Insgesamt soll durch diese Regelungen eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft gesichert werden. Aufgrund der spezifischen Nutzung sind bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden ausnahmsweise auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Diese Regelung gilt auch für untergeordnete Dächer oder Gebäudeteile.

Nebengebäude, Garagen und Carports können . analog dem Hauptgebäude- mit einer Dachneigung von 25° bis 35° ausgeführt werden. Zudem sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Diese sind jedoch extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen muss. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits dem Grundstückseigentümer eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch das Erscheinungsbild in diesem Bereich von Münstertal gewahrt.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend dem Bestand die möglichen Farben definiert. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden ebenso ausgeschlossen wie glänzende und reflektierende Materialien, so dass sowohl das Ortsbild, als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Nur Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Diese dürfen jedoch die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten und sind aus blendfreiem, nicht spiegelndem Material herzustellen. Die Gemeinde Münstertal fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Die Gemeinde Münstertal möchte den Dachausbau fördern, da dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Aus diesem Grund sollen Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren entgegen den bisherigen Regelungen des Ursprungsbebauungsplans grundsätzlich zulässig sein.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten wie Gauben erlassen. Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Wandlänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortsgängen und First festgesetzt. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung insbesondere auch im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten wird festgesetzt, dass Dächer benachbarter Doppelhaushälften bzw. Hausgruppeneinheiten bei Satteldächern anzugleichen sind. D.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für die jeweilige Doppelhaushälfte die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 35°.

Freistehende Mauern werden auf maximal 0,5 m begrenzt, um zu massive Einfriedigungen, gerade im Hinblick auf das Landschaftsbild auszuschließen.

Um einen einheitlich gestalteten Straßenraum zu erhalten, sind für Hecken standortuntypische Gehölze wie Fichten und andere Koniferen mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Stattdessen sind heimische Laubgehölze wie Hainbuche, Buche und Liguster etc. als Einfriedung zu verwenden.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ausgeschlossen.

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Darüber hinaus sind die Anlagen farblich der dahinter liegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) anzupassen, um ein übermäßiges In-Erscheinung treten dieser Anlagen zu vermeiden.

Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, ist bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auch in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation gesammelt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher geregelt, dass pro Wohnung zwei Stellplätze herzustellen sind. Diese erhöhte Anzahl wird als nicht mehr

zeitgemäß angesehen, da insbesondere durch die Elektrifizierung der Münstertalbahn mit einer erhöhten Taktfrequenz sowie einer Haltestelle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV geschaffen wurde.

Dennoch ist im ländlichen Raum bei Baumaßnahmen ein erhöhter Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze wird im Bereich Dietzelbach daher 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Auch wenn die Gemeinde Münstertal durch die Münstertalbahn über eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV verfügt ist dieser nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher mit Ausnahme von erforderlichen Besucherstellplätzen nicht öffentliche Parkzonen sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück in ausreichender Zahl erforderlich.

7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

7.1 Schutzgüter

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das bereits bebaute Grundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplangebietes und ist dem bebauten Innenbereich zuzurechnen. Es wird als Ziergarten mit Rasen genutzt. In den Randbereichen befinden sich Ziergehölze wie Forsythien und Kirschlorbeer. Im Eckbereich der sich kreuzenden Straßen Mattenweg und Dietzelbachstraße ist ein Ginkgobaum vorhanden, der jedoch aufgrund seiner Größe keine besondere Qualität aufweist. Dieser Baum kann in das Konzept integriert und ggf. erhalten werden.

Im Einzelnen werden die Schutzgüter wie folgt betrachtet:

Schutzgut Boden/Wasser

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Deckblattbereich von bisher 0,3 auf 0,4 findet gegenüber den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans eine geringfügige Mehrversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen statt. Damit ist ein zusätzlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen verbunden. Zudem kann das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der versiegelten Flächen nicht mehr direkt dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 848 m² und der maximal zulässigen Versiegelung von 60% ist dieser Verlust jedoch relativierbar. Als Minimierungsmaßnahmen ist, wenn möglich, das anfallende Oberflächenwasser dem Grundwasserkörper wieder zuzuführen. Zudem sind Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zu befestigen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Nach einer Vor-Ort-Begehung sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sowie Erschließungsflächen und der Nutzung als Ziergarten sowie Kleinflächigkeit des Grundstücks, umgeben von bestehender Bebauung, keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen, so dass keine weitergehenden Untersuchungen durchzuführen sind. Insgesamt weist das Grundstück aufgrund der genannten Biotopstrukturen nur eine sehr geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf. Auch durch die Erhöhung der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl für das gesamte Plangebiet sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 sMarkgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen%ist ca. 300 m südlich des Plangebiets und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 8114441 ca. 5 km östlich des Änderungsbereichs entfernt.

Aufgrund der Größe, der Biotopstruktur, des dazwischenliegenden Siedlungskörpers und der weiten Entfernung insbesondere des Vogelschutzgebiets sind keine Auswirkungen der vorliegenden Planung auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark sSüdschwarzwald%. Durch die Lage des Änderungsbereichs innerhalb eines Siedlungszusammenhangs und des geringen Umfangs, werden die Schutzzwecke nicht beeinträchtigt bzw. gewahrt.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Tatsache, dass das Grundstück innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt und bereits bebaut ist, wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering eingeschätzt.

Durch die zusätzliche Versiegelung (Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4) kann vor allem in den Sommermonaten die thermische Belastung geringfügig zunehmen. Diese beschränkt sich jedoch nur auf das Grundstück selber und ist aufgrund der geringen Flächengröße zu vernachlässigen.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in diesen Bereichen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Da der Änderungsbereich bereits bebaut ist und innerhalb eines Siedlungszusammenhanges liegt, sind keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse können zwar massivere Baukörper entstehen, da jedoch schon eine Vielzahl der Gebäude diese Geschossigkeit aufweist und es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Für die Erholung hat sowohl das Plangebiet als auch das zu überplanende Grundstück (Deckblatt) aufgrund der Nutzung als Wohngebiet keine Bedeutung. Die bestehende Dietzelbachstraße, welche eine Verbindung zum angrenzenden Naherholungsgebiet mit verschiedenen Wanderwegen herstellt, wird erhalten bzw. durch die vorliegende Änderung nicht tangiert.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die Nutzung selber und der vorbeiführenden, untergeordneten Erschließungsstraßen (Mattenweg und Dietzelbachstraße) nicht zu erwarten. Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen sind möglich. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen.

Der zusätzlich geschaffene Wohnraum im Innenbereich von Münstertal wirkt sich insgesamt positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

8 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Münstertal misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in moderater Form. Durch die nach Südwesten orientierte Dachfläche, welche sich insbesondere für eine solare Energienutzung eignet, sowie der Durchgrünung mit einem Baum und Sträuchern wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

9 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des zu überplanenden Grundstücks erfolgt in ökonomischer Weise, wie bisher, direkt über die bestehenden und bereits ausgebauten Straßen sMattenweg%von Süden bzw. der sDietzelbachstraße%von Osten. Insgesamt sind durch die Änderung keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert und erfolgt wie bisher von der bestehenden sDietzelbachstraße%von Osten.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

11 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der Gemeinde Münstertal entstehen durch die geplante Änderung keine zusätzlichen Erschließungskosten.

12 BODENORDNUNG

Durch die Änderung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

13 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der geringfügigen Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

14 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Í DietzelbachÍ ca. 36.967 m²

davon

Deckblattbereich (WR): ca. 848 m²

Gemeinde Münstertal, den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Der Planverfasser