

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt neu gefasst:

Hinweis:

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) des bestehenden Bebauungsplans P Dietzelbach vom 21.01.1991 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung finden für den Änderungsbereich (Deckblatt) keine Anwendung mehr.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 3 BauNVO)

1.1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die genannten Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind hiervon kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die maximale Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss mit 353,00 m ü.NN festgesetzt. Diese Höhe darf . vertikal gemessen- um +- 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.

1.2.1.2 Die Traufhöhe (TH) darf die Fertigfußbodenhöhe maximal 5,50 m überschreiten. Diese wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

1.2.1.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) darf das Gebäude nach Südwesten bzw. talseits maximal mit einer Wandhöhe von 6,50 m und nach Nordosten bzw. bergseits maximal mit einer Wandhöhe von 5,50 m in Erscheinung treten.

Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

1.2.1.4 Im Reinen Wohngebiet (WR) darf die Firsthöhe, gemessen ab der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes, maximal 4,00 m betragen. Die Firsthöhe wird gemessen an der Oberen Dachbegrenzungskante.

- 1.2.1.5 Dachaufbauten sowie Wiederkehren und Zwerchgiebel dürfen die Traufhöhe um jeweils 2,50 m überschreiten.
- 1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.3.1 Untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten.
- 1.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 9 (1) Nr. 1, § 19 BauNVO)
- 1.4.1 Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 1.5 KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.5.1 Garagen, Carports und offene KFZ-Stellplätze sind jeweils bis zur rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Maßgebend dabei ist, von wo die Zufahrt erfolgt.
- 1.5.2 Garagen müssen einen Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße von 5,00 m (Stauraum) und Carports einen Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße von mindestens 0,50 m . gemessen ab Hinterkante Fahrbahnrand- einhalten. Als Carports gelten überdachte KFZ-Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 14 (1) BauNVO)
- 1.6.1 Nebenanlagen wie Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Nebengebäude bis 25 m³ Rauminhalt sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.6.3 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.
HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.7.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe nach Südwesten bzw. talseits maximal 6,50 m und bergseits nach Nordosten maximal 5,50 m in Erscheinung tritt. Siehe hierzu auch Ziffer 1.2.1.3.
- 1.7.2 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe nach Südwesten bzw. talseits maximal 6,50 m und nach Nordosten bzw. bergseits maximal 5,50 m in Erscheinung tritt. Siehe hierzu auch Ziffer 1.2.1.3.

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

1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.8.2 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.

1.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1.9.1 Pro Grundstück sind mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.9.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

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