

# **GEMEINDE MÜNSTERTAL/SCHW.**

**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

## **BEBAUUNGSPLAN "PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"**

**MIT**

## **ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Münstertal:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG  
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: [info@ruppel-plan.de](mailto:info@ruppel-plan.de)

## **Inhalt**

Satzungen

Bebauungsvorschriften

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil, M. 1:500

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "PRESTENBERG,  
2. ÄNDERUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

# SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG" UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

Seite - 1/2 -

---

## Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal/Schw. hat am 11.07.2016 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Prestenberg, 2. Änderung" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Prestenberg, 2. Änderung" nach § 74 LBO

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

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Prestenberg, 2. Änderung" und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Prestenberg, 2. Änderung" ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil i.d.F. vom 11.07.2016

## § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, i.d.F.v. 11.07.2016
- b) dem textlichen Teil - Bauvorschriften - i.d.F.v. 11.07.2016

Beigefügt ist die Begründung i.d.F.v. 11.07.2016

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"  
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

Seite - 2/2 -

**§ 3 Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil i.d.F.v. 11.07.2016
- b) dem textlichen Teil - Örtliche Bauvorschriften - i.d.F.v. 11.07.2016

Beigefügt ist die Begründung i.d.F.v. 11.07.2016

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

**§ 5 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan "Prestenberg, 2. Änderung" und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Prestenberg, 2. Änderung" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan für das Gewann "Prestenberg" vom 21.08.1972 („Straßen- und Baulinienplan“, „Gestaltungsplan“, „Bebauungsvorschriften“) im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Münstertal/Schw., den 11.07.2016 .....  
(Ahlers, Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/ Schw. übereinstimmt.

Münstertal/Schw., den .....  
(Ahlers, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom .....

Münstertal/Schw., den .....  
(Ahlers, Bürgermeister)

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

### **1.1 Bauliche Nutzung**

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Reine Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzt.

**Allgemein zulässig** sind Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO).

**Ausnahmsweise** können die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.2.1 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **1.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **1.2.3 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EGFH), gemessen in der Gebäudemitte (Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche), darf nicht höher als 372,00 m. ü. NN liegen.

#### **1.2.4 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Traufhöhe am Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion, darf nicht höher als 375,5 m ü.NN liegen und darf talseits gemessen ab fertigen Gelände bis Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion 6,50 m nicht überschreiten.

Wiederkehren und Dachaufbauten sind von der Traufhöhenbeschränkung ausgenommen.

### **1.2.5 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zur obersten Gebäudekante (OK First) darf höchstens 7,50 m betragen und darf nicht über 376,50 m ü.NN liegen.

### **1.3 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Gebäude als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die durch Gebäude und Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, oberhalb der vorhandenen Geländeoberfläche nicht überschritten werden dürfen.

#### **1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Carports werden als überdachte PKW-Abstellplätze, die an höchstens zwei Seiten ganz oder teilweise geschlossen sind, definiert.

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

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derartig behandelt sind, dass eine Bodenbelastung durch in Niederschlagswasser gelösten Metallionen nicht zu besorgen ist.

### **1.6 Gebäudestellung**

Die Gebäudestellung ist freigestellt.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

### 2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N. zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

### 2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

#### 2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Abwasser-Kanalisation der Gemeinde Münstertal abzuleiten.

#### 2.2.2 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.

#### 2.2.3 Nachweis der Dichtheit

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

#### 2.2.4 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

#### 2.2.5 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Münstertal anzuwenden.

### **2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten**

#### **2.3.1 Oberboden**

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.

#### **2.3.2 Bodenarbeiten**

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

#### **2.3.3 Bodenabtrag**

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

#### **2.3.4 Geländeaufschüttungen**

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

#### **2.3.5 Bauschutt**

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

#### **2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden**

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

#### **2.3.7 Lagerung des Oberbodens**

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

#### **2.3.8 Unterbodenverdichtungen**

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 sind. Die Auftrags- höhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **2.3.9 Geotechnische Beratung**

Nach vorläufiger Geologischer Karte überdeckt im Plangebiet Hangschutt mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit die Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

Der Hangschutt kann lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein. Beim Aushub einer tieferen Baugrube ist lokal ein erhöhter Aufwand zum Lösen des Gesteinsuntergrundes nicht auszuschließen. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **2.4 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

### **2.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass von nahe gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken Emissionen wie Lärm, Staub oder Gerüche ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

### **2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf folgendes hin:

Der Planbereich ist telekommunikationstechnisch durch die Telekom Deutschland GmbH versorgt. Eine Neuverlegung von Kommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Im genannten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

### **2.7 Artenschutz, Gehölzrodungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeit vorgenommen werden dürfen.

# HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

Seite - 6/6 -

---

Münstertal/Schw., den 11.07.2016 .....  
(Ahlers, Bürgermeister)

## **Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal übereinstimmt.

Münstertal/Schw. den .....  
(Ahlers, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** gem. § 10 (3) BauGB seit dem .....

durch Bekanntmachung vom .....

Münstertal/Schw. den .....  
(Ahlers, Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

## **1 Anlass der Änderung**

Der Bebauungsplan für das Gewann "Prestenberg" vom 21.08.1972 soll im Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 257/10 durch den Bebauungsplan "Prestenberg, 2. Änderung" ersetzt werden, um das in Gemeindeeigentum befindliche Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan enthält hier keine überbaubare Fläche, sondern nur den als Bestand gekennzeichneten und nicht mehr in Betrieb befindlichen Trinkwasserhochbehälter mit Umformerstation.

Die neu geschaffene Baumöglichkeit soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Baufläche im Innenbereich bereitstellen.

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

## **2 Verfahren, Flächennutzungsplan**

### **2.1 Bebauungsplan nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, so dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB verzichtet werden kann.

Der Bebauungsplan (Geltungsbereich) hat eine Größe von 607 qm und liegt somit weit unter der Größe von 20.000 qm. Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt und sind daher nicht mitzurechnen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. FFH-Lebensräume werden nicht tangiert. Somit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind nicht erforderlich.

Aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB für Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Aus Gründen der vereinfachten Handhabung und Rechtssicherheit wird der alte Bebauungsplan für das Gewann „Prestenberg“ mit sämtlichen Bestandteilen für den Überlagerungsbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Prestenberg, 2. Änderung“ ersetzt.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (WR) dargestellt. Da der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf er nicht der Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

## **2.3 Naturschutz**

Das Bebauungsplangebiet umfasst ein bisher für Wohngebäude nicht nutzbares Grundstück, das aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Nutzung zugeführt werden soll (Wohnen). Das Grundstück ist durch den bestehenden Wasserhochbehälter vorbelastet. Dieser soll jedoch für ein geplantes Wohngebäude weiter genutzt werden können, und so Umweltbelastungen, die durch einen Abriss entstehen würden, vermieden werden. Die Bauvorschriften werden an diesen Umstand angepasst. Randbereiche mit vorhandenen Hecken können zumindest teilweise erhalten werden, was bei einer kompletten Baufeldfreimachung nicht der Fall wäre. Entstehende Eingriffe werden jedoch als unvermeidbar hingenommen.

Auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

## **2.4 Planungsrechtliche Qualifizierungsmerkmale**

Der Bebauungsplan enthält alle Merkmale des § 30 Abs. 1 BauGB und ist daher als qualifizierter Bebauungsplan einzustufen, so dass alle Vorhaben zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen.

## **2.5 Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Grundstücks ist vorhanden. An der Straße „Am Prestenberg“ soll jedoch die vorhandene Ausweichstelle als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die bisher genutzte Zufahrt auf Flurstück Nr. 257/10 zum Grundstück Flurstück Nr. 257/24 wird mit einem Geh- und Fahrrecht belegt, das grundbuchrechtlich zu sichern ist.

Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird wegen der schwierigen topografischen Gegebenheiten (extreme Hanglage) auf eine Rückhaltung des Regenwassers durch Versickerung auf dem Grundstück verzichtet. Die Entwässerung erfolgt wie bei allen anderen Grundstücken im Bebauungsplan „Prestenberg“.

## **2.5 Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss:	12.12.2011
1. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):	08.10. - 09.11.2012
2. öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	02.05. - 03.06.2016
Satzungsbeschluss	11.07.2016

### **3 Begründung der Bebauungsvorschriften**

Die Bebauungsvorschriften des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gewann "Prestenberg" werden in einigen wesentlichen Punkten übernommen, um die Homogenität des Gebietes nicht zu stören.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aus dem alten Plan in die „Örtlichen Bauvorschriften“ übernommen bzw. durch die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal ersetzt, die detailliertere Regelungen enthält.

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes werden im Einzelnen wie folgt begründet.

#### **3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **3.1.1 Bauliche Nutzung**

###### **3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Reine Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzt, was der Festsetzung des alten Bebauungsplanes für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke entspricht. Die zulässigen und ausnahmesweise zulässigen Nutzungen werden nach der BauNVO von 1990 neu festgesetzt, um das Nutzungsspektrum zu erweitern. Der Gebietscharakter bleibt erhalten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen wegen der Größe des Grundstücks auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sein.

###### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### **3.1.2.1 Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im zeichnerischen Teil auf I beschränkt. Hierdurch soll eine Angleichung an den umgebenden Bestand sichergestellt werden. Ein Untergeschoss soll zulässig sein, solange es nicht als Vollgeschoss zählt.

###### **3.1.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,5 liegen etwas über der Begrenzung des alten Bebauungsplanes, um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

###### **3.1.2.3 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe**

Die Festsetzung der maximalen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe wird auf NN bezogen, kann aber auch darunter liegen.

### **3.1.2.4 Traufhöhe**

Die bisherige talseitige Traufhöhenbegrenzung wird aus dem alten Bebauungsplan für eingeschossige Gebäude übernommen und bezieht sich auf das fertige Gelände. Gebäude, die dreigeschossig in Erscheinung treten würden, sind nicht gebietstypisch und daher nicht zulässig.

### **3.1.2.5 Gebäudehöhe**

Neu eingeführt wird eine maximale Gebäudehöhe, um eine zu hohe Verschattung von Nachbargrundstücken durch überhöhte Gebäudekörper bei voller Ausnutzung der Baufenster zu vermeiden.

### **3.1.3 Bauweise**

Die offene Bauweise soll bewirken dass sich das Gebäude in den umgebenden Bestand einfügt und Nachbargebäude hinsichtlich Belichtung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.1.4.1 Baugrenzen**

Das Baufenster soll ermöglichen, dass der leer stehende Wasserhochbehälter überbaut werden kann und so ein kostenintensiver und die Umwelt belastender Abbruch vermieden wird.

Das Baufenster wurde etwa in der Mitte des Grundstücks angeordnet, da das neue Gebäude so am wenigsten die Nachbargebäude verschattet. Eine Gebäudeerschließung kann daher von der oberen Grundstücksseite („Am Prestenberg“) oder von der unteren Grundstücksseite („Kirchweg“) erfolgen.

#### **3.1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports**

Stellplätze, Garagen und Carports sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, wobei sich die Zulässigkeit nach der LBO richtet. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, insbesondere den unteren Grundstücksteil besser nutzen zu können.

### **3.1.5 Ausschluss von Metaldächern**

Der Ausschluss von unbeschichteten Metallen für die Außenhaut des Baukörpers erfolgt, da die Schwermetallbelastung des Niederschlagswassers und damit eine Belastung des Vorfluters und der Gewässer verringert werden soll.

### **3.1.6 Gebäudestellung**

Die Gebäudestellung (Giebel- oder Traufstellung) wird nicht festgesetzt. Entsprechend der Gestaltungssatzung müsste eine Traufstellung (hangparallel) erfolgen. Da dadurch jedoch eine Überbauung des Hochbehälters erschwert würde, soll auf die Vorschrift der Gebäudestellung verzichtet werden. Es ist also eine Giebel- oder Traufstellung oder eine Kombination (Winkelbau, Wiederkehr)

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

Seite - 5/5 -

---

möglich. Letzteres bietet sich wegen des Grundrisses des Hochbehälters und der Topografie an.

### **4 Kosten**

Kosten durch Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht.

Münstertal/Schw., den 11.07.2016

.....

(Ahlers, Bürgermeister)

### **Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schw. übereinstimmt.

Münstertal/Schw. den

.....

(Ahlers, Bürgermeister)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

## **1 Fenster**

Bei Maueröffnungen soll das Verhältnis von Breite zu Höhe 2:3 bis 4:5 betragen (lichte Mauerweite). Die Fensterformate und die Gliederung von Glasflächen sind freigestellt.

## **2 Dachformen**

Zulässig sind bei den **Hauptgebäuden** nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 30°.

Andere Dachformen und Dachneigungen für untergeordnete Gebäudeteile oder für gewerblich genutzte Gebäude können zugelassen werden, sofern sie sich in das Gesamtbild einfügen.

Die **Trauflinie** darf nur bis zu ½ der Gebäudelänge unterbrochen werden.

## **3 Gaubenformen**

Dachgauben sind nur als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben unter Beachtung nachfolgender Mindest-Gaubendachneigungen vorzusehen:

Schleppgauben: 10°, Giebel- und Walmdachgauben: 25°

Einzelgauben sowie die Summe der Längen von Dachgauben auf einer Dachseite dürfen eine Länge von 2/3 der Gebäudelänge, gemessen von Außenwand zu Außenwand, nicht überschreiten.

## **4 Dachvorsprünge**

Die Dachvorsprünge müssen bei Hauptgebäuden, waagrecht gemessen von der Gebäudeaußenmauer bis Außenkante Dachsparren oder Ziegel, mindestens 0,5m betragen.

## **5 Sonstige Dachaufbauten**

Die Vorschriften nach Ziff. 2 und 3 gelten analog auch für Dachaufbauten, die auf der Außenwand aufsitzen.

## **6 Nebengebäude, Carports und Garagen**

Nebengebäude, Carports und Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens 18° aufweisen, wobei Dachneigungen zwischen 0° und 18° bei Garagen und Carports zulässig sind, wenn sie dauerhaft begrünt werden oder zu mindestens 50% im Erdreich liegen.

Eine Terrassennutzung ist nur bei angebauten Garagen und bei bis zu 2 Garagen zulässig.

## **7 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur zulässig, wenn sie überdacht werden. Hierbei sind die Festsetzungen nach Ziff. 2 bis 4 entsprechend anzuwenden.

## **8 Befestigte Flächen**

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen von Wohnbaugrundstücken (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen, sofern keine Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

## **9 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Bruchteile der Stellplatzzahl sind aufzurunden.

## **10 Gestaltungssatzung**

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal ist anzuwenden, sofern diese örtlichen Bauvorschriften nicht davon abweichen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

Seite - 3/3 -

---

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schw. übereinstimmt.

Münstertal/Schw., den .....  
(Ahlers, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** seit dem .....

durch Bekanntmachung vom .....

Münstertal/Schw., den .....  
(Ahlers, Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN "PRESTENBERG, 2. ÄNDERUNG"**

Fassung zum Satzungsbeschluss am 11.07.2016

## **Allgemeines**

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal gilt auch für das Gebiet des Bebauungsplanes "Prestenberg" mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten geänderten Vorschriften.

Da es sich um ein Baugebiet handelt, für das bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gewann "Prestenberg" von 1972 galten, weichen einige Regelungen des Bebauungsplanes von denjenigen der im Jahr 2003 aufgestellten Gestaltungssatzung ab. Um der Besonderheit des Baugebietes gerecht zu werden, werden daher einige Vorschriften der Gestaltungssatzung an den Bebauungsplan angepasst. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung.

### **1 Fenster**

Die benachbarten vorhandenen Gebäude weisen die in der Gestaltungssatzung geforderten Fensterformate oft nicht auf. Daher soll die strenge Regelung für Fensterformate ebenso wie die Vorschriften für die Gliederung von Glasflächen aus der Gestaltungssatzung nicht zwingend angewendet werden.

### **2 Dachformen**

Im Gegensatz zur Gestaltungssatzung wurden im alten Bebauungsplan für Nachbargebäude zwingend Dachneigungen von 18° - 28° vorgeschrieben, was den Ausbau des Dachraumes für Wohnzwecke verhindert. Diese Regelung wird aus gestalterischen Gründen übernommen, jedoch bis auf 30° erweitert. Die Einschränkung soll durch die Zulässigkeit eines talseitigen zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäudes kompensiert werden.

Die Unterbrechung der Trauflinie wird bis zu 1/2 der Gebäudelänge zugelassen, was der geplanten Änderung der Gestaltungssatzung entspricht. Der bisherige Bebauungsplan enthielt hierzu keine Festsetzung. Die Vorschrift dient dazu, die Dachflächen als Ganzes besser zu erhalten, um eine harmonische Dachlandschaft in dem gut einsehbaren Baugebiet zu gewährleisten.

### **3 Dachvorsprünge**

Die Dachvorsprünge müssten gemäß Gestaltungssatzung traufseitig mindestens 0,7 m und giebelseitig mindestens 0,5 m betragen. Dies wird aber bei den umgebenden Gebäuden nicht immer eingehalten. Die Dachvorsprünge werden daher auf 0,5 m begrenzt bzw. festgesetzt, um eine gewisse Angleichung an die Gebäude im Gebiet Prestenberg zu erreichen.

### **4 Gaubenformen**

Da nach der Regelung der Gestaltungssatzung der Einbau von Gauben bei bestehenden Hauptdachneigungen unter 28° nicht möglich wäre, werden Mindest-

Hauptdachneigungen nicht festgesetzt und die Mindest-Gaubendachneigungen reduziert.

Ziel der Festsetzung ist es jedoch, ortsuntypische Flachdachgauben auszu-schließen.

## **5 Sonstige Dachaufbauten, Anbauten**

Die Vorschriften nach Ziff. 2 und 3 gelten analog auch für sonstige Dachaufbauten und solche die auf der Außenwand aufsitzen, sowie für die bereits in der Gestaltungssatzung genannten Anbauten, Wiederkehren und Zwerchgiebel mit den weitergehenden Vorschriften, da sonstige Dachaufbauten ebenfalls die Dachlandschaft prägen und daher von den Vorschriften mit erfasst werden sollen.

## **6 Nebengebäude, Carports und Garagen**

Die Mindestdachneigung für Garagen, die laut Gestaltungssatzung 30° beträgt, wird für das Baugebiet auf 18° herabgesetzt, da dies auch für Hauptgebäude gilt und es möglich sein soll, Garagen in deren Dachfläche einzubeziehen.

Dachneigungen zwischen 0° und 18° sollen bei Garagen und Carports zulässig sind, wenn sie dauerhaft begrünt werden oder zu mindestens 50% im Erdreich liegen, was insbesondere bei Hanggaragen in dem stark ansteigenden Gelände in Frage kommt. In diesem Fall wäre ein geneigtes Dach nicht sinnvoll.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden für Nebengebäude, Carports und Garagen somit vereinheitlicht und gelockert, da es sich um ein Neubaugebiet handelt und daher nicht zu den ortsbildtypischen Bereichen gehört. Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung erscheinen daher vertretbar.

## **7 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur zulässig, wenn sie überdacht werden, da sie auf diese Weise im Erscheinungsbild einer Gaube oder Wiederkehr ähneln. Die Festsetzungen nach Ziff. 2 bis 4 sind entsprechend anzuwenden.

## **8 Befestigte Flächen**

Die Regelung dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf privaten Verkehrsflächen und damit der Entlastung der Kanalisation und des Vorfluters. Aufgrund des hängigen Geländes sind Rückhaltemulden jedoch nicht möglich. Von einer zwingenden Versickerung von Niederschlagswasser wird daher abgesehen.

**9 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Da im Baugebiet „Prestenberg“ keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze mehr ausgewiesen werden können und der öffentliche Verkehrsraum durch parkende PKW nicht eingeschränkt werden soll, sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

**10 Gestaltungssatzung**

Im Übrigen wird auf die Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal von 2003 hingewiesen.

Münstertal/Schw., den 11.07.2016

.....

(Ahlers, Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Begründung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal/Schw. übereinstimmt.

Münstertal/Schw., den .....

.....

Ahlers, Bürgermeister)