

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Hof"

der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung / Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Hof" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Bauflächen. Dies ist erforderlich, da zum einen in Münstertal nur noch wenige freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Hof" geschaffen werden.

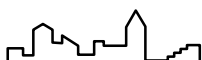
Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll das noch unbebaute und bereits erschlossene Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wird als sog. "qualifizierter Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt und trifft u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise und Verkehrsflächen.

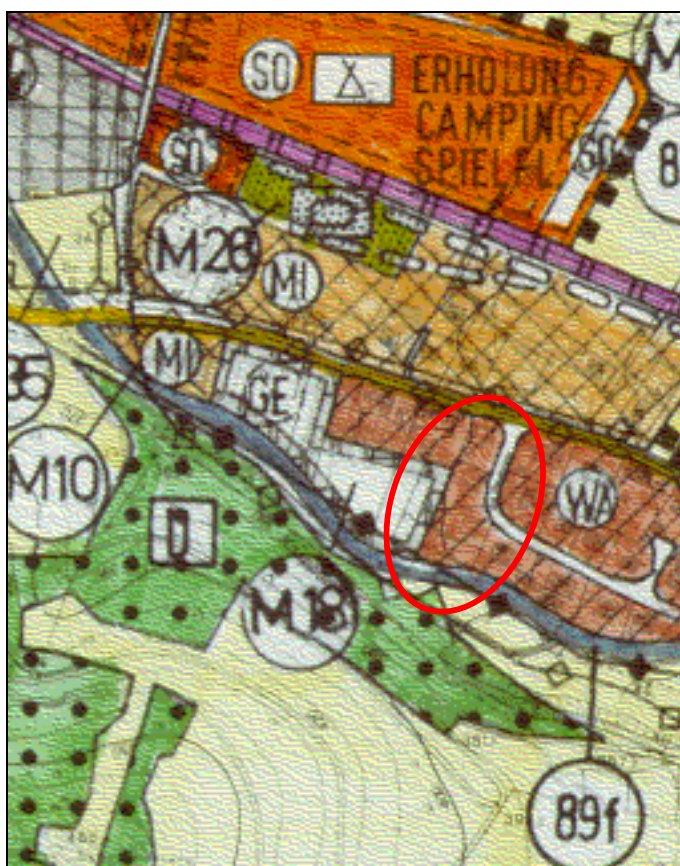
2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen FNP des GVV Staufen - Münstertal im nördlichen Bereich an der L 123 als Wohnbaufläche, im rückwärtigen Bereich als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Hinblick auf die östlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung und fehlende Parzellenschärfe im FNP gilt der B-Plan noch aus dem FNP entwickelt.



Planausschnitt FNP



3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst das Flst.Nr. 94 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 38/10 (Gehweg) mit insgesamt ca. 0,16 ha, liegt westlich der Ortslage von Münstertal und grenzt im Norden an die L 123 sowie im Süden an den Neumagen. Im Westen und Osten wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gärten begrenzt.

Das Baugebiet fällt leicht von Norden nach Süden zum Neumagen hin.

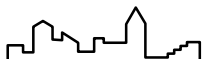
4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet sowie im nordwestlichen Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Von den gemäß BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im gesamten Planungsgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der damit verbundenen Absicht, diese Fläche für Wohnbebauung zu nutzen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.



Neben den genannten Gründen sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessene Zufahrt ist zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen an ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Neumagen hin ergeben.

4.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend mit 0,8 festgesetzt.

4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde in m ü.NN festgesetzt und wurde über Geländeschnitte für jedes Gebäude ermittelt und festgesetzt. Diese Höhen sind für beide Grundstücke im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe wird mit 5,0 m gemessen ab dem Bezugspunkt Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Zu messen ist die Wandhöhe an der Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Ebenso wird die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Wand- und Firsthöhen werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die umgebende Bebauung berücksichtigt..

Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In den örtlichen Bauvorschriften wurden im Hinblick auf das Ortsbild bestimmte Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Hierzu gehören auch Empfehlungen zu Dachvorsprüngen, die ortsbildtypisch für die Gemeinde Münstertal sind. Um den Bauherren hier nicht einzuschränken und um einen größeren Planungsspielraum zu gewähren, sollen Dachüberstände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

4.4 Bauweise

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche, der kleinen Bauplätze, aber vor allem der privaten Erschließung.

Mit der geplanten Bebauungsdichte wird die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Eine verdichtete Bebauung wird aufgrund der Zufahrtssituation aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass bei einer zu starken Verdichtung und der Forderung nach 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Grundsätzlich sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig. Zusätzlich wurde eine Fläche für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze nördlich der beiden Baufenster im Bereich der privaten Zufahrt eingeplant.

4.6 Verkehrliche Erschließung

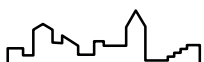
Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine private Stichstraße von der L 123 in südlicher Richtung mit einem Versatz, der es ermöglicht, im nördlichen Bereich den westlich und östlich angrenzenden Grundstückseigentümern noch Fläche zuzuschlagen. Im nördlichen Bereich ist die Zufahrt mit einer Breite von 4,0 m, im Bereich der privaten Stellplätze auf 6,0 m aufgeweitet und im rückwärtigen Bereich mit einer Breite von 3,50 m ausgewiesen.

Mit der Ausweisung der privaten Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 94 ist eine Erschließung des rückwärtigen Bereichs des westlich angrenzenden Flst.Nr. 93 zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Diese Stichstraße wird nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können. Bei den beiden Grundstücken sind die Müllbehälter zur Entsorgung bis zum Straßenrand zu bringen, was auf die Länge von zwei Grundstückstiefen zumutbar erscheint.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit der Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird die innere Erschließung der beiden Bauplätze gesichert. Des Weiteren soll der Eigentümer des Flst.Nr. 93 über dessen private Zufahrt auf sein Grundstück fahren können, so dass auch ihm ein Überfahrtsrecht eingeräumt wird. Damit wird die im Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der L 123 vom 10.11.2015 enthaltene Zusage umgesetzt.



4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Hinsichtlich der Dachgestaltung, der befestigten Flächen, der Einfriedungen sowie Antennen wird auf die Begründung zur geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal i.d.F. v. 31.10.2016 verwiesen.

Des Weiteren werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Durch die vorgeschriebene Sammlung des von den Dachflächen stammenden Regenwassers soll der Regenwasserabfluss reduziert, damit die Kanalisation entlastet und letztlich die Hochwassergefahr vermindert werden. Das Niederschlagswasser sollte zur Grundstücksbewässerung genutzt werden.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Münstertal im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum an der L 123 abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Münstertal versorgt.

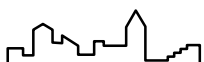
5.2 Geplantes Entwässerungssystem

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation der L 123 eingeleitet.

Regenwasser

Zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation wird auf jedem Grundstück eine Retentionsanlage (z.B. Drosselzisterne) angeordnet. Die Art und Größe dieser Anlage ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplans detailliert definiert.

Vorgesehen ist eine Drosselung des Regenwasserabflusses von jedem Grundstück auf max. 0,5 l/s. Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von min. 1,5 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen. Eine Brauchwassernutzung kann dabei variabel gestaltet werden.



Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d.h., der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt je Grundstück maximal 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4,0 m³ pro Grundstück festgelegt.

Die Entwässerung der privaten Zufahrt erfolgt ohne Drosselung mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der L 123.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,16	ha = 100,0 %
private Erschließung	ca. 0,03	ha = 18,7 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,01	ha = 6,2 %
private Grünfläche	ca. 0,04	ha = 25,0 %
Nettobaufläche / WA	ca. 0,08	ha = 50,1 %

7 Kostenschätzung

- wird noch ergänzt -

Freiburg, den 13.01.2017 LIF-ta
20.02.2017

Münstertal, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

 144Beg02.doc

.....
Ahlers, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Münstertal übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

Münstertal,

.....

Ahlers, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.10.2015
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Münstertal,

.....

Ahlers, Bürgermeister

