

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Hof" der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) nach § 13 b 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 Bebauung des Gebietes "Hof" geschaffen werden.

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll der noch unbebaute rückwärtige Bereich des Flst.Nr. 93 einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der B-Plan soll als B-Plan nach § 13b BauGB erstellt werden. Das Planungsgebiet schließt an in Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Die an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung ist durchgängig durch eine Wohnnutzung geprägt. Das Wohnen störende gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Im rechtswirksamen FNP ist die rückwärtige Baufläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der tatsächlich gegebenen Entwicklung in diesem Bereich wird seitens der Gemeinde von einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich Abstand genommen.

Bedingt durch das südlich angrenzende Gewässer Neumagen und die daraus resultierenden Anforderungen an den Hochwasserschutz sowie den einzuhaltenden Waldabstand ist dort nur noch eine eingeschränkte und in sich abgeschlossene bauliche Entwicklung möglich. Damit bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt und eine Beeinträchtigung ist nicht zu befürchten.

Die Aufstellung des B-Plans dient der alleinigen Schaffung von Wohnraum. Die max. Grundfläche beträgt ca. 132 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m².

Die Voraussetzungen nach § 13b BauGB sind erfüllt.



Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, auch wenn die Erschließung in der östlich angrenzenden 3. Änd. und Erweiter. des B-Plans festgesetzt ist bzw. die L 123 nicht im Geltungsbereich enthalten ist. Die Planung der 3. u. 4. Änd. ist in einem planerischen Gesamtzusammenhang zu sehen und wurde nur im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse und aus zeitlichen Gründen in 2 Verfahren aufgeteilt.

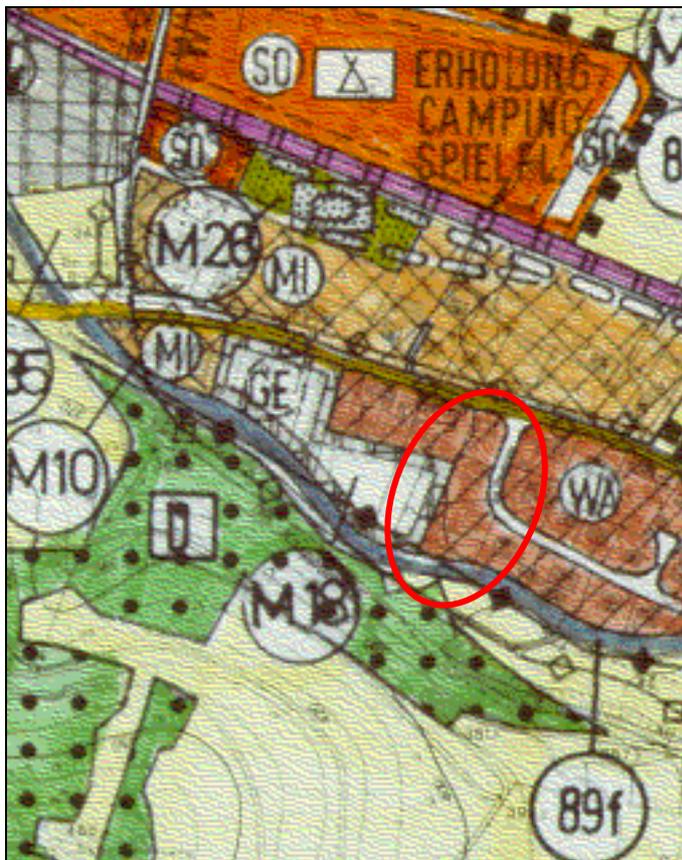
2 Übergeordnete Planung

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. Aufgrund der tatsächlich gegebenen Entwicklungen im als G-Fläche ausgewiesenen Bereich wird von einer gewerblichen Nutzung an dieser Stelle Abstand genommen. Im Zuge einer Fortschreibung des FNP werden gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der Gesamtmarkung insgesamt untersucht.

Da der B-Plan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine Entwicklung aus dem FNP nicht erforderlich.

Planausschnitt FNP



3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst das Flst.Nr. 93 sowie Teilbereich des Flst.Nr. 38/10 mit insgesamt ca. 0,18 ha, liegt westlich der Ortslage von Münstertal und grenzt im Norden an die L 123 sowie im Süden an den Neumagen. Im Westen wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gärten begrenzt. Im Osten wurde das angrenzende Flst.Nr. 94 i.R.d. 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans mit einer Wohnbebauung überplant.

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 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 mit Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen an ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung und des Weiteren die Lage des Plangebietes zum Neumagen hin entsprechend berücksichtigen.

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen wird dem Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebende Bebauung Rechnung getragen. Durch die Festsetzung der max. Wandhöhe von 5,0 m für die neu geplante Bebauung ergibt sich, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt, so dass faktisch eine 1 1/2-geschossige Bebauung entsteht, was wiederum dem östlich angrenzenden Wohngebiet entspricht.

Die **Geschosszahl** für das bestehende Gebäude an der L 123 wird gemäß Bestand festgesetzt.



4.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Aufgrund der kleinen Bauplatzgrößen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 (das Höchstmaß nach BauNVO) festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) **bezogen auf die Geschosszahl** entsprechend mit 0,8, festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

4.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Zur Festlegung der Gebäudehöhen wurde ergänzend zum Zeichn. Teil 1 Geländeschnitt gefertigt, in dem auch die angrenzenden bestehenden und geplanten Nachbargebäude dargestellt wurden, um mit der Planung ein städtebauliches Einfügen zu gewährleisten.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für das geplante Gebäude wurde in m ü.NN festgesetzt und wurde über einen Geländeschnitt für das geplante Gebäude ermittelt und festgesetzt. **Für das bestehende Gebäude in Nutzungszone 2 wurde die EFH gemäß Bestand in m ü.NN festgesetzt.** Diese Höhen sind im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

Für das geplante Gebäude (NZ 1) wird die maximale Wandhöhe 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 wird zum einen ein angemessener 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.

Die Höhenentwicklung für das bestehende Gebäude an der L 123 wurde entsprechend dem Bestand **zuzüglich einer geringfügigen Erhöhung** festgesetzt, **die z.B. eine energetische Sanierung des Dachs im Bestand ermöglicht.** Da die Erhöhung nur in geringem Umfang erfolgt, ist ein städtebauliches Ungleichgewicht nicht zu befürchten.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der 4. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Hof" war es, eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs des Flst.Nr. 93 zu untersuchen. Aufgrund des vorhandenen Wohngebäudes an der L 123 und der beiden Nebengebäude ist im rückwärtigen Bereich nur die Ausweisung eines Baufensters möglich. Mit der versetzten Anordnung des Baufensters gegenüber den östlich angrenzenden Baufenstern wurde versucht, **bei allen 3 geplanten Gebäuden** eine entsprechende Wohnqualität zu sichern und die Nachbarbebauung **damit** entsprechend zu berücksichtigen.

In der geltenden Gestaltungssatzung der Gemeinde Münstertal, die auch für diese Änderung und Erweiterung des B-Plans "Hof" gilt, 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.

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, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Grundsätzlich sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Der rückwärtige Bereich des Flst.Nr. 94 ist bereits über das eigene Grundstück von der L 123 aus erschlossen und soll aber künftig über eine private Stichstraße auf Flst.Nr. 94 von der L 123 in südlicher Richtung erschlossen werden.

Diese Stichstraße wird nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können, so sind die Müllbehälter zur Entsorgung bis zum Straßenrand zu bringen, was auf die Länge von einer Grundstückstiefe zumutbar erscheint.

4.7 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.

Lediglich die Dachneigung wird abweichend von der Gestaltungssatzung in der Nutzungsschablone im Zeichn. Teil sowie in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung von mind. 30° für Wohngebäude entspricht den Aussagen der Gestaltungssatzung. Es erschien jedoch praktikabel, die Dachneigung in der Nutzungsschablone aufzuzeigen, da so für den Bauherrn wie auch die Gemeinde auf einen Blick die mögliche Nutzung des Grundstücks ablesbar ist.

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. 1.800 m ² = 100,0 %
öffentliche Grünfläche	ca. 6,5 m ² = 3,6 %
private Grünfläche	ca. 211 m ² = 11,7 %
Nettobaufläche / WA	ca. 1.524 m ² = 84,7 %

7 Kostenschätzung

Die Stichstraße wird als private Erschließungsmaßnahme durchgeführt. Insofern entstehen für die Gemeinde Münstertal keine Kosten.

Freiburg, den 26.10.2017 LIF-ba
17.01.2018

Münstertal, den



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

.....
Planer

.....
Ahlers, Bürgermeister

📄 159Beg02.doc

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 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Münstertal,

.....

Ahlers, Bürgermeister

