BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 5

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

Hinweis:

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) des bestehenden Bebauungsplans „Dietzelbach“ vom 18.10.1991 (Rechtskraft) in der Fassung der letzten Änderung vom 24.06.2016 (Rechtskraft) finden für den Änderungsbereich (Deckblatt) keine Anwendung mehr.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

1.1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie

Nr. 9 Tankstellen

nicht zulässig.

1.1.3 Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch:

- den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ)
- den angegebenen maximalen Wert der Geschossflächenzahl (GFZ)
- die maximale Zahl der Vollgeschosse
- die maximale Höhe baulicher Anlagen (TH max. und FH max.)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 5

- 1.2.1 Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird mit 358,5 m.ü.NN festgesetzt; sie bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.
- 1.2.2 Die maximale Firsthöhe (FH max.) wird mit 361,5 m.ü.NN festgesetzt; sie bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.2.3 Die maximale Firsthöhe (FH max.) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie nicht überschritten werden.
- 1.2.4 Die maximale Firsthöhe (FH max.) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.3.2 Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED).
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- Hinweis
- Es gelten die erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Eintragung bezieht sich auf den Hauptfirst. Eine Abweichung von der eingetragenen Firstrichtung bis maximal 5° ist zulässig.
- 1.6 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Offene Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb des Dorfgebietes (MD) zulässig. Als Carports gelten überdachte Kfz-Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.6.2 Die zulässige maximale Traufhöhe von Carports und Garagen beträgt 3,50 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel) nach Herstellung der Baumaßnahme.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.7.1 Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m³ Rauminhalt sind im Dorfgebiet (MD) auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.3 Die zulässige maximale Gebäudehöhe von Nebenanlagen und Nebengebäuden beträgt 3,50 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel) nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.7.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen, sind im gesamten Dorfgebiet (MD) zulässig.

Hinweis

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

- 1.8.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke etc.) auszuführen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Dorfgebiet (MD) nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen festgesetzt.

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

- 1.9.1 Auf dem Grundstück sind mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen. Größe und Art der Pflanzung sind der Pflanzliste zu entnehmen.
- 1.9.2 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laub- oder Obstbaum oder Strauch gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

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

1.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist ein drei Mal verpflanzter Laubbaum gemäß der Pflanzliste mit einem Stammdurchmesser von 18 bis 20 cm nachzupflanzen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung des Grundstückes dienen, sind Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Die folgenden Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsbereich (Deckblatt). Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen örtlichen Bauvorschriften werden für den Deckblattbereich unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1.1.1 werden wie folgt geändert:

1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und/oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25°-40° herzustellen. Für die Dacheindeckung sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften werden um die Ziffern 1.8 und 1.9 wie folgt erweitert:

1.8 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die sichtbare Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude darf nach Südwesten bzw. talseits maximal 5,50 m und nach Nordosten bzw. bergseits maximal 4,50 m aufweisen. Die sichtbare Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte. Die sichtbare Wandhöhe kann im Bereich von Dachaufbauten, Wiederkehren und Zwerchgiebeln ausnahmsweise überschritten werden.

1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

- 1.9.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, als dass die Wandhöhe nach Südwesten bzw. talseits maximal 5,50 m und bergseits nach Nordosten maximal 4,50 m in Erscheinung tritt.
- 1.9.2 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe nach Südwesten bzw. talseits maximal 5,50 m und nach Nordosten bzw. bergseits maximal 4,50 m in Erscheinung tritt.

Die Bebauungsvorschriften werden um die Ziffer 3 ergänzt:

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG.

Münstertal, den ____.

Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Münstertal übereinstimmen.

Münstertal, den ____.

Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Münstertal, den ____.

Bürgermeister
Rüdiger Ahlers