

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

4. Änderung des Bebauungsplans "Ziegelplatz - Neuhäuser" der Gemeinde Münstertal (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Wird um Pkt. 10 ergänzt

10. Die max. Wandhöhe und Firsthöhe wird für den Geltungsbereich der 4. Änd.
(Flst.-Nr. 371) in der Nutzungsschablone im Zeichn. Teil in m ü NHN festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Wird wie folgt ergänzt:

Das ausgewiesene Baufenster auf Flst.-Nr. 371 darf durch

- Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m
 - Dachüberstände bis zu 1,0 m
- überschritten werden.

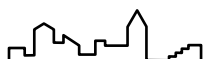
Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

§ 7

Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Wird in Pkt. 1 wie folgt ergänzt:

Für den Geltungsbereich der 4. Änd. werden keine Garagenstandorte einschließlich Zufahrten festgesetzt. Auf Flst.-Nr. 371 sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zulässig.



§ 8
Grünplanung

6. Baumpflanzungen

Auf dem Flst.-Nr. 371 ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 3 mal verschult, StU 12-14) oder ein Obstbaum (Hochstamm, mind. 2 mal verschult, StU 10-12) entsprechend der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

wird neu hinzugefügt
§ 9a
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang der südöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze im Geltungsbereich der 4. Änd. (Flst.-Nr 371) ist ein Leitungsrecht zur Erschließung des angrenzenden Flst.-Nr. 374 zugunsten des Grundstückseigentümers von Flst.-Nr. 374 ausgewiesen. Im Bereich des Leitungsrechts ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.

wird neu hinzugefügt
§9b
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung, erstellt von Hannes Röske M.Sc., IFÖ Bad Krozingen, vom Juni 2025, durchzuführen.

1. Maßnahme V1

Keine Baudurchführung der Rückbauarbeiten innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelschutzzeit (01. März – 30. September).

2. Maßnahme V2

Keine Baudurchführung der Rückbauarbeiten in der Aktivitätszeit der Fledermäuse (01. März – 30. September).

3. Maßnahme V3

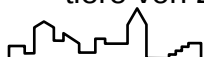
Keine nächtliche Baudurchführung sowie ca. eine Stunde nach Sonnenaufgang und ca. eine Stunde vor Sonnenuntergang (Nacht- und Dämmerungsarbeitsverbot).

4. Maßnahme V4

Keine Baustellenbeleuchtung

5. Maßnahme V5

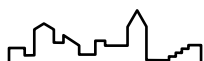
Kontrolle des Dachstuhls vor den Abrissarbeiten auf ggf. vorhandene Winterquartiere von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus.



wird neu hinzugefügt
§9c
Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügen, vor dem die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV eingehalten werden. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, vor dem diese Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.
2. Ausgenommen von § 9c Nr. 1 sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu einer lauten Seite (oberhalb der in § 9c Nr. 1 genannten Grenzwerte) ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen sind alternativ zu der in § 9c Nr. 1 genannten Anforderung besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Hiermit müssen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster gewährleisten. Diese Anforderung gilt bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem der Aufenthaltsräume und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen entsprechend für mindestens zwei der Aufenthaltsräume.
3. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte kann auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren erbracht werden.
4. In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 67 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausz. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
5. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
6. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind an allen direkt zur L 130 ausgerichteten Fassaden mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

7. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen an allen direkt zur L 130 ausgerichteten Fassaden ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
8. Von den Anforderungen des § 9c Nr. 6 und Nr. 7 ausgenommen sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, an dem der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für den Tagzeitraum (Beurteilungspegel von 64 dB(A) oder geringer) eingehalten wird.
9. Ausnahmen können darüber hinaus auch zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass an den Außenwohnbereichen die genannten Grenzwerte eingehalten werden.



Als Anhang wird die Artenliste zusätzlich noch aufgenommen.

Artenliste

Die nachfolgenden **Baum- und Straucharten** sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Münstertal entnommen.

Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)
--------	--

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Mb	Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

§ 10

Gestaltung der Bauten

Wird in Pkt. 6 ergänzt.

6. Im Geltungsbereich der 4. Änd. sind Flachdachgaragen nur zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt sind.

Wird neu hinzugefügt

§ 11 a

Stellplatzverpflichtung

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Wird neu hinzugefügt

§ 13

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Hochwassergefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen für das Flst.-Nr. 371 zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu sind auf dem Flst.-Nr. 371 die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens 1,5 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung stehen. Der Drosselabfluss beträgt dabei max. 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen ist mit 4,0 m³ pro Grundstück festgelegt.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

werden neu hinzugefügt

6. Hinweise des RP Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

a. Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Paragneisen des kristallinen Grundgebirges.

Nach vorläufiger Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Paragneisen des kristallinen Grundgebirges, welche von vermutlich eher geringmächtigem Hangschutt bedeckt sein dürften.

Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Beim Aushub einer tieferen Baugrube ist lokal ein erhöhter Aufwand zum Lösen des Gesteinsuntergrunds nicht auszuschließen. Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

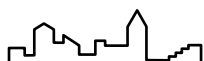
- a. Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

8. Hinweise des Artenschutzes (lt. IFÖ von Juni 2025)

Für den Neubau des Einfamilienhauses werden nachfolgend aufgeführte populationsstärkende Maßnahmen für Fledermäuse empfohlen.

- Anbringen von Fledermausbretter an Fassaden
- Schaffung von Quartieren hinter Holzverkleidungen



Freiburg, den 27.10.2025 LIF/FEU-bi
03.11.2025 LIF/SHN

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

 109Sch02.docx

.....
Patrick Weichert, 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,

.....
Patrick Weichert, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 30.10.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Münstertal,

.....
Patrick Weichert, Bürgermeister

 109Sch02.docx

