

Für den Änderungsbereich (Deckblatt) werden die planungsrechtlichen Festsetzungen in folgenden Ziffern geändert bzw. ergänzt.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden mögliche grünordnerische Maßnahmen ermittelt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

1.6.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden mögliche Pflanzmaßnahmen ermittelt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

1.7 Gewässerschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ziffer 1.7 wird ersatzlos gestrichen und als Hinweis nachrichtlich in die Bauvorschriften zur vorliegenden Änderung aufgenommen.

1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Ziffer 1.12 wird wie folgt geändert:

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eine mindestens 3,5 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand (z.B. Umfassungsmauer) zu errichten. Diese wird gemessen zwischen Oberkante des Beckenrandes (Freibad) und der oberen Begrenzungskante der Wand.

1.14 Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) BauGB)

Ziffer 1.14 wird wie folgt neu eingefügt:

Die Nutzung von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude) auf dem Grundstück Flst. Nr. 51/3 ist so lange unzulässig, bis zum Zwecke des Lärmschutzes nördlich des bestehenden Freibades (siehe Eintrag in der Planzeichnung) eine mindestens 3,5 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand (z.B. Umfassungsmauer) errichtet worden ist. Diese wird gemessen zwischen Oberkante des Beckenrandes (Freibad) und der oberen Begrenzungskante der Wand.

1.15 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 (4) BauNVO

Ziffer 1.15 wird wie folgt neu eingefügt.

Die Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von __ überschritten werden. **Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 2) festgelegt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen**

Für den Änderungsbereich (Deckblatt) wird die Dachneigung als örtliche Bauvorschrift für die einzelnen Baufenster (überbaubare Flächen) neu festgesetzt. Siehe Planzeichnung.

Alle anderen örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

2 HINWEISE

2.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen dargestellten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung („Hasengrundbach“) keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

2.3 Artenschutz

Um Restrisiken möglicher Verbotstatbestände zu beseitigen, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden mögliche Maßnahmen zum Artenschutz durch das Büro Gaede & Gilcher ermittelt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

2.4 Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen gilt dies für jeden dritten Stellplatz. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von

Neubaugebieten sollte eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur berücksichtigt werden. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.

Gemeinde Münstertal, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Patrick Weichert

Der Planverfasser

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 __.__.____

Der Bürgermeister
Patrick Weichert

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 __.__.____

Der Bürgermeister
Patrick Weichert