

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in § 5 durch Ziffer 6, in § 10 durch Ziffer 5 und durch § 5.1, § 12.1 Nrn. 1 bis 3 sowie § 12.2 ergänzt. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit und werden für den Deckblattbereich übernommen.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt 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)

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 § 18 BauNVO)

*Ziffer 6. wird wie folgt neu eingefügt:*

6. Für das in der Planzeichnung mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster (überbaubare Fläche) wird für Gebäude mit Flachdach (Dachneigung 0° bis 5°) eine Gebäudehöhe von 541,0 m ü.NN. festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

### § 5.1

#### Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

*§ 5.1 wird wie folgt neu eingefügt:*

Für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster wird eine überbaubare Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### § 10

#### Festsetzung für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nrn. 25a und b BauGB)

*Ziffer 5. wird wie folgt neu eingefügt:*

5. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 6 hochstämmige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, so ist an dessen Stelle ein gleichartiger Baum nachzupflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang zu dieser Änderung.

§ 12.1

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 20, 25 und (6) BauGB

*Ziffer 12.1 Nrn. 1. bis 3. werden wie folgt neu eingefügt:*

1. In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie z.B. Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
2. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist nur eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung zulässig.

§ 12.2

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

*Ziffer 12.2 wird wie folgt neu eingefügt:*

Auf den mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

**Die örtlichen Bauvorschriften werden in § 13 durch die Ziffern 4. und 5. ergänzt. Alle anderen örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit und werden für den Deckblattbereich übernommen.**

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBO**

Rechtsgrundlagen:

- 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)

### § 13

#### Gestaltung der Gebäude

*Ziffer 4. wird wie folgt neu eingefügt:*

4. Innerhalb dem in der Planzeichnung mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufenster (überbaubare Fläche) wird für Hauptgebäude ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Das oberste Dach ist auf einer Fläche von 70% -bezogen auf die Gesamtdachfläche- extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

*Ziffer 5. wird wie folgt neu eingefügt:*

5. Innerhalb dem in der Planzeichnung mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster (überbaubare Fläche) wird für Nebengebäude und Garagen eine Dachneigung von 0° bis 48° festgesetzt. Bei einer Neigung von 0° bis 5° ist das Dach auf einer Fläche von 70% -bezogen auf die Gesamtdachfläche- extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

## **Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise**

### Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### Boden

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBoSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Lörrach zu unterrichten. Ausubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik auszuführen.

### Mantelverordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01. August 2023 die neuen abfallrechtlichen Regelungen gelten, welche sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Hierbei handelt es sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt den RC-Erlass), Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung.

### Historischer Bergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem durch historischen Bergbau beeinflussten Gebiet. Daher ist mit einer erhöhten Schwermetallbelastung wie Arsen und Blei zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial und Baustoffe nach den Vorgaben der Mantelverordnung zu untersuchen und entsprechend der Belastung zu verwerten sind.

### Aufschüttungen/Auffüllungen

Bezüglich Auffüllungen/ Aufschüttungen und anfallendem Bodenmaterial sind seit 1. August 2023 die Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) zu beachten. Hier sind die Vorsorgewerte in Anlage 1, Tabelle 1 und 2 einzuhalten. In der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung werden die Anforderungen an die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens im Sinne des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz näher bestimmt und an den gegenwärtigen Stand der

wissenschaftlichen und vollzugspraktischen Erkenntnisse angepasst. Die BBodSchV fasst die Regelung zum Auf- und Einbringen von Materialien neu und erweitert den Anwendungsbereich, sie enthält zudem Regelungen zum physikalischen Bodenschutz.

Für technische Bauwerke, wie z.B. Parkplätze, Wege sind seit dem 1. August 2023 die Vorgaben der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19 731 vorgenommen werden. Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen dazu keine Schadstoffgehalte über den in Anhang 2, Punkt 4, BBodSchV genannten Vorsorgewerte enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen verwendet werden, die später als durchwurzelbaren Bodenschicht dienen (Grünfläche, Rasenfläche etc.).

Bei Abgrabungen anfallendes Bodenmaterial, dass ggf. anthropogene Fremdbestandteile enthält (Ziegelbruch, Schlacken etc.) darf innerhalb des Bebauungsplangebietes nur nach den Vorgaben der vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) bautechnisch verwertet werden. Hierzu sind die betreffenden mineralischen Materialien zunächst in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abfalltechnischen Deklarationsanalysen zu unterziehen.

#### Radonvorsorge

Gemäß dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft ist die Gemeinde Münstertal als Radonvorsorgegebiet eingestuft. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Bestandsgebäuden in den Keller- und Erdgeschossen entsprechende Messungen durchzuführen sind. Für Arbeitgeber, deren Mitarbeiter sich im Jahresdurchschnitt länger als eine Stunde/Woche in Keller- oder Erdgeschossräumen aufhalten, ist die Überprüfung verpflichtend. Empfohlen wird bei einer höheren Radonkonzentration ein Luftaustausch mit der Außenluft. D.h., dass für eine gute Durchlüftung der Räume zu sorgen ist.

Für Neubauten gilt allgemeine die Pflicht, Radon den Zutritt in das Gebäude zu erschweren (§ 123 Strahlenschutzgesetz). Als Schutzmaßnahmen sind vorzusehen:

- Absaugen von Radon unter dem Gebäude
- Vermeidung von Sogwirkungen in Gebäuden
- Risse in Wänden und Böden mit Erdkontakt vermeiden bzw. abdichten
- Radon an Randfugen und unter Abdichtung absaugen
- Rohrabdichtungen verwenden (§ 154 Nr. 5 Strahlenschutzverordnung)

Befreiungen von der Verpflichtung, Radon-Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. eine Schutzmaßnahme in anderer Weise zu ergreifen, sind im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich kann eine Messung individuell vor Ort vorgenommen werden, um ein kleinräumiges Radonpotential, welches sehr unterschiedlich sein kann, zu ermitteln.

#### Amphibien und Krebse - Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Amphibien und Krebse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Bauzeitlich zwischenzulagerndes Material wie Erd- und Steinhaufen, auf denen Ruderalvegetation aufkommen kann, stellt je nach Dauer der Lagerung potenzielle Lockstrukturen für Amphibien bereit. Sollten über einen längeren Zeitraum (mind. eine Vegetationsperiode) entsprechende Strukturen zwischengelagert werden, so werden durch die Umweltbaubegleitung

weitergehende Maßnahmen (Schutzzäune, Lebensraumentwertung usw.) festgelegt, um hier eine Nutzung durch Amphibien zu vermeiden.

- Während der Bauphase müssen Schadstoffeinträge (einschließlich des Abbruchmaterials) in das Gewässer sowie das Ufer vermieden werden.
- Bei Unfällen mit gewässergefährdenden Stoffen sind umgehend die Feuerwehrleitstelle, die staatliche Fischereiaufsicht sowie die Pächter zu informieren.
- Damit die Einwanderung von Amphibien in den Baustellenbereich verhindert werden kann, soll vor Eingriffsbeginn um den Wiesenbereich im Süden des Geltungsbereichs ein Amphibienschutzzaun angebracht werden.
- Die exakte Lage der Schutzzäune sowie der Tabuzonen wird vor Ort durch die Umweltbaubegleitung festgelegt.

#### Vögel – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.
- Bei der Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Eine Erhaltung von möglichst vielen Gehölzen ist wünschenswert. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein Ausgleich im Sinne von Neupflanzungen von Bäumen und/ oder Hecken zu empfehlen.

Des Weiteren wird eine bauliche Integration von Nistkästen – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

#### Fledermäuse – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die durch die Planung wegfallenden Gehölze ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten möglichst vermieden werden. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen

von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen.

Zusätzlich wird eine bauliche Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

#### Reptilien – Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Reptilien sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Um das Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu vermeiden, müssen alle potenziell von Reptilien nutzbaren Versteckstrukturen frühzeitig vor Eingriffsbereich und während der Aktivitätszeit der Eidechsen (April bis September) von der Fläche entfernt werden. Zudem muss die Vegetation auf der gesamten Fläche dauerhaft kurzgehalten werden.

- Eine Ansiedlung von Reptilien während der Bauzeit im Plangebiet muss unterbunden werden. Demzufolge ist während der Bauarbeiten das Neuschaffen geeigneter Habitats für Reptilien, wie z. B. die längerfristige Anlage von Anhäufungen wie Erdaushüben zu vermeiden.
- Damit die Einwanderung von Reptilien in den Baustellenbereich verhindert werden kann, soll vor Eingriffsbereich im Eingangs- sowie Spielplatzbereich Zentral des Geltungsbereichs ein Reptilienschutzzaun angebracht werden.

Gemeinde Münstertal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

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

Gemeinde 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 \_\_. \_\_. \_\_\_\_.

Gemeinde Münstertal, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Patrick Weichert

### **Pflanzenliste für Pflanzgebote**

Zulässig sind nur standortgerechte, landschaftstypische Laubbaumarten bzw. hochstämmige Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zum Pflanzzeitpunkt. Es muss sich um in Wieden heimische Baumarten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 handeln (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002).

#### Laubbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### Äpfel

Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio

#### Birnen

Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne

#### Kirschen

Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische

#### Nussbäume

Walnuss

#### Pflaumen / Zwetschgen

Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita