



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ackerstraße Ost“

Satzung
Zeichnerischer Teil
Bauvorschriften
Begründung

Stand: 28.03.2021
Fassung: Aufstellungsbeschluss
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB



Stadt St. Georgen, Stadtbauamt
Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen
07724 870, www.st-georgen.de

SATZUNG DER STADT ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD

über

den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ackerstraße Ost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen im Schwarzwald hat amden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ackerstraße Ost“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

§ 1

Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ackerstraße Ost“ in St. Georgen bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom
 - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – vom

2. Die örtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ackerstraße Ost“ in St. Georgen bestehen aus
- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

St. Georgen, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Bebauungsplan „Ackerstraße Ost“

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	xx.xx.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	xx.xx.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	xx.xx.2021
Offenlage	xx.xx.2021 bis xx.xx.2021
Erneute Offenlage
Satzungsbeschluss

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen übereinstimmen.

St. Georgen, den

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt St. Georgen i.S. vom und die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Bahnhofstraße West" eingesehen werden kann, wurde am auf der Homepage der Stadt St. Georgen öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ ist somit seit dem rechtsverbindlich.

St. Georgen, den

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Maßstab 1 : 500

Planstand: Aufstellungsbeschluss

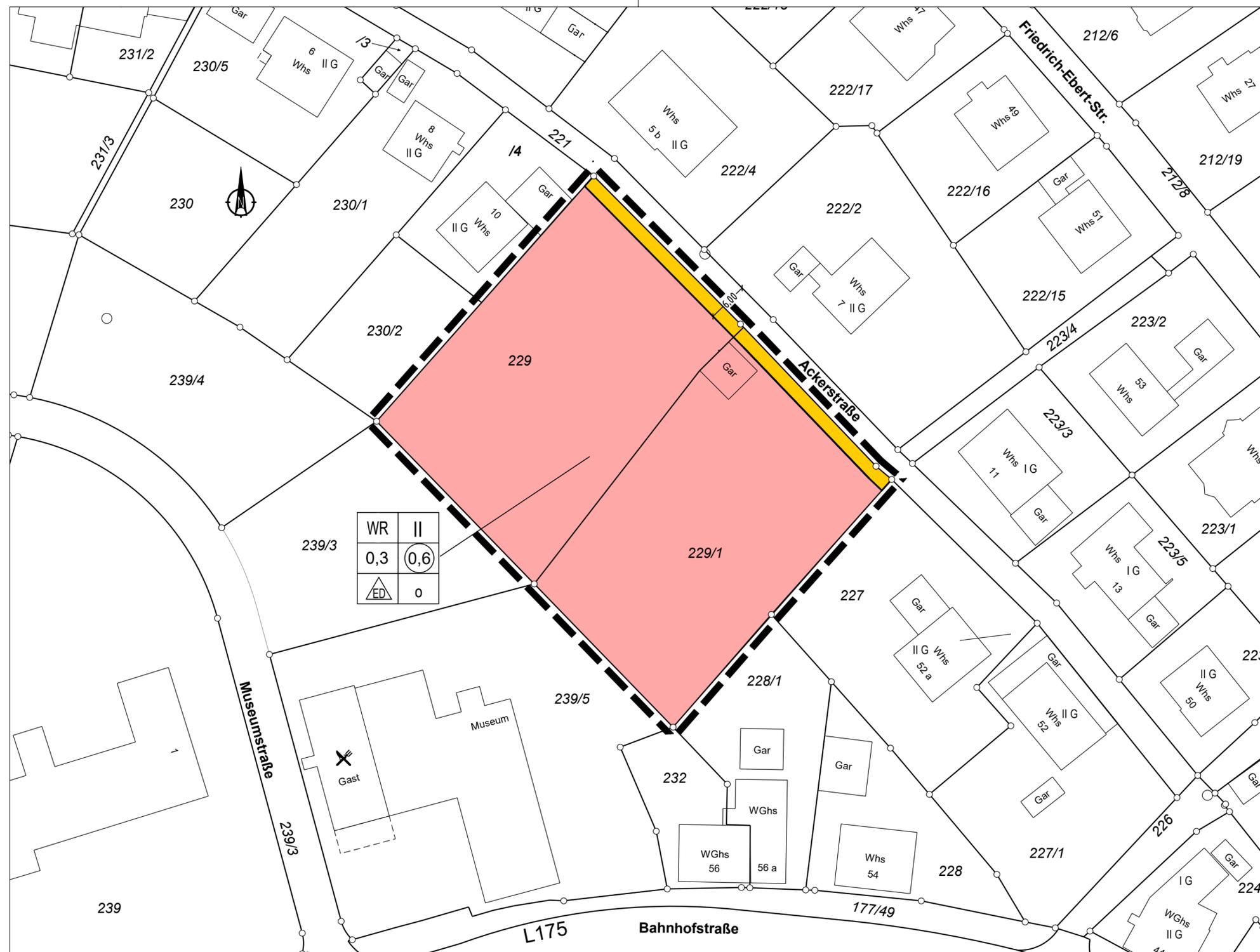
Bearbeitung: Michaela Döringer

Dateiname: BPLAN-29-03-2021-Aufstbesch.

Legende

- WR Reine Wohngebiete
- II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
zul. Gebäudetyp	Bauweise



WR	II
0,3	0,6
ED	o

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

Das Baugebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmezugelassene Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO sind nicht zulässig.

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

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlagen, soweit diese nicht durch die eingezeichneten Baufenster weiter eingeschränkt sind.

TH/FH wird festgesetzt

3.2 Nebenanlagen

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil festgelegt.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7. Grünplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die einzelnen Maßnahmen zur Freiflächenbefestigung und Begrünung sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

7.1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Schutz des Mutterbodens

- Bodenverdichtung ist bestmöglichst gemäß § 202 BauGB zu vermeiden.
- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.
DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus
DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
DIN 18300 - Erdarbeiten.

Pflasterbeläge und Stellplätze

Park- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbelägen etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.

Regenwasserbehandlung

Fassaden und Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist auf Flachdächern zwingend herzustellen. Für Dachbegrünungen sind bevorzugt extensive Formen mit einer geringmächtigen Vegetations- und Bodenschicht zu verwenden.

8. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Sie sind von jeder Bebauung freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt.

9. Dachform und Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Sowohl das Satteldach als auch das Pultdach sind zulässig.

10. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofbereiche (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11. Gestaltung unbebauter Flächen und Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. Es ist ein Außengestaltungsplan in Abstimmung mit dem Grünordnungsplan zu erstellen.

12. Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.
2. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

III. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

IV. Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<u>Art der Nutzung</u>	<u>m²-Fläche</u>	<u>prozentual</u>
Gesamtfläche:	m ²	100,0 %

V. Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 der Landesbauordnung (LBO) bei der Errichtung baulicher Anlagen verlangt werden kann, dass die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird, um
 - a) eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen,
 - b) die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche oder der Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen oder
 - c) überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden.

1. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Vernässungszonen und Schichtwasser sind zur standsicheren Herstellung von Baugrubenböschungen oder von Hanganschnitten zu beachten.

3. Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird festgesetzt.

4. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen oder ähnlichem dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

St. Georgen, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Inhalt

I	Bestandsaufnahme, Anlass und Planungsziel	2
II	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
III	Flächennutzungsplan	3
IV	Zusammenfassung	3

I. Bestandsaufnahme, Anlass und Planungsziel

Die Grundstücke Flst-Nr. 229 und 229/1 befinden sich im unbeplanten Innenbereich, d. h. sie liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach der Umgebungsbebauung im Sinne des „Einfügens“.

Das Plangebiet auf der Südseite der Ackerstraße ist eine steile Hanglage, die mit traditionellen II-geschossigen Wohnhäusern mit steilen Dächern bebaut sind. Auf der Gegenseite der Ackerstraße gilt der Bebauungsplan „Ackerstraße-Talstraße“ mit kleinen Baufenstern und großem Abstand sowie Ausweisung als WR – Reines Wohngebiet und traufständiger I – II-geschossiger Bauweise.

Die Ackerstraße als zentrale Erschließungssachse mit einer Breite von ca. 3,75 wird als Mischverkehrsfläche in Einbahnrichtung geführt. Eine besondere Einschränkung stellt die Zufahrt in die Ackerstraße von der Bahnhofstraße dar. Die Straße genügt bisher der dort erschlossenen lockeren Wohnbebauung.

Derzeit liegt die zweite Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohnbebauung auf den beiden Grundstücken vor. Die erste Bauvoranfrage Anfang 2020 beinhaltete den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Die Angrenzeranhörung hat starken Widerstand hervorgerufen, der sich auf die Errichtung der Mehrfamilienhäuser in einem Gebiet mit maximal Zweifamilienhäusern, der massiven Verdichtung, der Anzahl der Wohneinheiten, der Verkehrssituation u. a. bezog. Auch der Technische Ausschuss hat auf Grund der unangepassten Bebauung und der Massivität das Einvernehmen verweigert. Mit Bescheid der Baurechtsbehörde vom 21.07.2020 wurde dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Die zweite Bauvoranfrage wurde für den Neubau von 3 x 5 Reihenhäusern gestellt.

Mit der vom Grundstückseigentümer angestrebten Bebauung werden für das Wohnen an der Ackerstraße neue Rahmenbedingungen geschaffen, die als Präzedenzfall für weitere bauliche Verdichtungen dienen:

- Bauen in der zweiten Reihe
- neue Haus- und Wohnformen
- neue Gestaltungselemente und Baumassen
- zunehmende Beanspruchung des Straßenraums durch Anlieger und Ver- und Entsorgung, Parken
- Beeinträchtigung der „Wohnruhe“ der Anlieger.

Der Technische Ausschuss hat hierzu sein Einvernehmen am 27.01.2021 verweigert. Angrenzereinwendungen gingen erneut ein.

Als Alternative hat die Verwaltung mit Zustimmung des Technischen Ausschusses einen Bebauungsvorschlag mit 6 Doppelhäusern vorgelegt. Die Steuerung dieser auch erforderlichen und sinnvollen Veränderungen sollte durch die Stadt erfolgen. Allerdings ist dies im Rahmen eines § 34 BauGB-Gebietes nur sehr eingeschränkt möglich, wie die laufenden Verhandlungen zu den Bauvoranfragen zeigen.

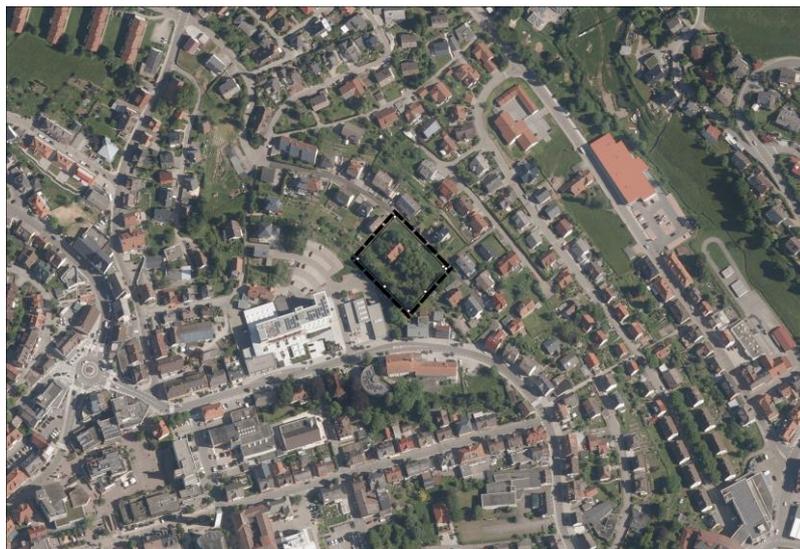
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit erlassenen Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im künftigen Planbereich „Ackerstraße Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, soll eine städtebaulich verträgliche Bebauung für diesen Grundstücken sichergestellt werden. Dafür müssten Regelungen zu folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- Lage der Baukörper auf dem Grundstück
- Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten
- Dachneigung
- Gestaltungsvorgaben
- ökologische Festsetzungen
- Garagen und Zahl der Stellplätze (Stellplatzschlüssel)
- Abgabe von Flächen zur Straßenverbreiterung
- Anlage eines öffentlichen Verbindungsweges, usw.

Lage und Größe des Plangebietes:

Die beiden Flurstücke umfassen eine Fläche von 3036 m².

Die Lage ist aus dem angefügten Luftbild zu entnehmen



Luftbild (Stand 2019) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ackerstraße Ost"

II. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsfläche mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche. UVP-pflichtige Vorhaben werden mit dem Bebauungsplan nicht zugelassen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

III. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entwickelt.

IV. Zusammenfassung

Mit der gewünschten Wohnbebauung wird ein neuer Maßstab für die Bebauung der Ackerstraße gesetzt. Damit sind Wirkungen verbunden, für deren Regelung die Stadt verantwortlich gemacht wird.

Aktive Gestaltungsmöglichkeiten sind über das Instrument der Bauleitplanung auf der Grundlage des BauGB möglich:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB zur Sicherung der Planungsvorstellungen der Stadt.

Voraussetzung dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, um damit die Möglichkeit für den Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) zu haben.

St. Georgen, den

Michael Rieger
Bürgermeister