

---

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung und Erweiterung.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 ff BauNVO)

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO sind unzulässig.

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

Die Grund- und Geschossflächenzahlen, wie die Anzahl der Vollgeschosse (Z) sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso ist die festgesetzte Firsthöhe aus dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### 4. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 Es wird die offene Bauweise in Form eines Einzelhauses festgesetzt.

- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
- 4.3 Die Stellung der baulichen Anlage geht aus dem zeichnerischen Teil hervor.

## **5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§12 + 14 BauNVO)**

- 5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf der straßenzugewandten Seite zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1-3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch nicht auf der privaten Grünfläche zulässig.
- 5.4 Pro Wohneinheit sind je 2 Stellplätze auszuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind dabei zulässig (Bsp. Stellplatz vor Garage).

## **6. Verkehrsflächen, privat (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

- 6.1 Der private Weg Flst. 395 muss vom Eigentümer selbst in Absprache mit den anderen Mitnutzern geräumt werden. Flst 395 wird nicht vom Schneepflug geräumt.
- 6.2 Die Mülltonnen sind bei der Leerung an die Einmündung zur Bühelstraße abzustellen. Das Müllfahrzeug fährt nicht in den privaten Weg hinein, da hier keine Wendemöglichkeit besteht.

## **7. Leitungsrecht Kanal**

- 7.1 Klärung im Zuge der Offenlage

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

- 8.1 Durch die Vorgabe einer Retention / Rückhaltung des Dachwassers in Zisternen und ggf. deren Nutzung zu Brauchwasserzwecken ist die Kreislaufführung des Wassers zu unterstützen und die Stoßbelastung von Vorflut / Kanal mit Niederschlagswasser zu minimieren.

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

- 9.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung auf Flst-Nr. 394 sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Vier Bäume sind als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.
- 9.2 Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

---

## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

- 1.1 Erlaubt sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 35°.
- 1.2 Die Firsthöhe wird auf 838,00 m ü.NN festgesetzt.
- 1.3 Für die Dacheindeckung darf nur dunkelgetöntes Material verwendet werden.
- 1.4 Nicht zulässig sind Aluminium-Dächer
- 1.5 Anbauten und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
- 1.6 Dachgaupen sind zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zur Traufe haben und dem First untergeordnet sein. Ihre Verteilung muss so erfolgen, dass die einheitliche Wirkung des Gesamtdaches nicht beeinträchtigt wird. Sie müssen in Farbe und Werkstoff der Dacheindeckung angepasst sein.
- 1.7 Garagen sind bezüglich der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Mit Flachdach ausgeführte Garagen sind mit einem Gründach, Substrathöhe 10 cm, auszuführen. Eine PV Anlage ist ebenfalls zulässig.

### 2. Außengestaltung, Bepflanzung, Nutzung unbebauter Flächen und Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasser-durchlässig sind, sind davon nicht betroffen.
- 2.2 Einfriedungen müssen einen Abstand von 50 cm zu öffentlichen und privaten Straße haben.
- 2.3 Eine Einfriedung zur Straßenseite hin darf maximal eine Höhe von 80 cm haben.

---

### **III. 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.
  
2. 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.
  
3. Vernässungszonen und Schichtwasser sind zur standsicheren Herstellung von Baugrubenböschungen oder von Hanganschnitten zu beachten.
  
4. Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird festgesetzt.
  
5. 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

**BAUVORSCHRIFTEN**

Stand: 29.09.2021

---

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der 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 vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und die Stelle, bei der die 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Vogelloch“ eingesehen werden kann, wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ auf der Homepage der Stadt St. Georgen öffentlich bekannt gemacht.

Die 11. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Vogelloch“ ist somit seit dem \_\_.\_\_.\_\_\_\_ rechtsverbindlich.

St. Georgen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Michael Rieger  
Bürgermeister