

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. 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 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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.
Ausnahmsweise zugelassene 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 im zeichnerischen Teil 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.
- 3.2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil mit Bezug auf NN festgelegt. Eine Abweichung von $\pm 0,50$ m von der festgesetzten EFH kann zugelassen werden.
- 3.3. Die Firsthöhe wird im zeichnerischen Teil je Baufenster festgesetzt.

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

Es wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind die Gebäude zueinander ohne Grenzabstand zu errichten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der südwestlichen Baugrenzen mit Terrassen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 5 m über die Baugrenze hinausragen.

Die restliche Grundstücksfläche wird als private Grünfläche ausgewiesen.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

7. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 + 14 BauNVO)

7.1. Carports und Pkw-Stellplätze sind nur in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

7.2. Carports sind definiert als mindestens an zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte Pkw-Stellplätze.

7.3. Untergeordnete Nebenanlagen wie Gartengeräteräume sind bis maximal 40 m³ umbauten Raum außerhalb des Baufensters zulässig.

8. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird begrenzt auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.

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

9.1. Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

9.2. Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgaupen sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Grundwassers zu befürchten ist.

9.3. Grundwasserschutz

Drän- und 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 o.a. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

9.4. Schutz des Mutterbodens

Bodenverdichtung ist bestmöglich gemäß § 202 BauGB zu vermeiden.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Verwitterung 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.

9.5. Pflasterbeläge und Stellplätze

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

9.6. Fassaden und Dachbegrünung

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

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

Innerhalb des Plangebietes ist pro angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in den Hinweisen (III Ziffer 5).

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. 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 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

- 11.1. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 28 ° bis 35 ° festgesetzt.
- 11.2. Der Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite muss mindestens 0,50 m, gemessen senkrecht zur Fassade, betragen.
- 11.3. Die Dächer der Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen. Für Dachbegrünungen sind bevorzugt extensive Formen mit einer geringmächtigen Vegetations- und Bodenschicht zu verwenden.
- 11.4. Dachaufbauten sind als Schlep-, Spitz- oder Trapezgaupen mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen.
- 11.5. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Wand ohne Dachüberstand) nicht überschreiten.
- 11.6. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 11.7. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Bei einer parallelen Nutzung von begrüntem Flachdächern durch Solar- und Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

12. Gestaltung Müllbehälterstandorte und Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

13. Gestaltung von Stellplätzen, Carportzufahrten und unbebauter Flächen, sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 13.1. Stellplätze und Carporteinfahrten sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu belegen.
- 13.2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind nach Fertigstellung der Gebäude 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 wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen. Es ist ein Außengestaltungsplan mit den Unterlagen des Bauantrages vorzulegen.
- 13.3. Für die Modellierung des Geländes erforderliche Stützmauern in der privaten Grünfläche sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Bei zusätzlichem Abstützbedarf sind weitere, um mind. 1,00 m nach hinten versetzte Stützmauern vorzusehen. Die Zwischenräume sind zu begrünen.
- 13.4. Tote und lebende Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionen, Zäune, Hecken, Heckenhinterpflanzungen etc.) und Stützmauern müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 13.5. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Stacheldraht als Einfriedung ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 13.6. Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen sowie Eiben zulässig.

14. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

15. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Retentionszisterne

Um Abwasseranlagen zu entlasten und zur Verbesserung der Hochwasser- und zukünftig zu erwartender Starkregensituationen werden flächendeckende Retentionszisternen mit zwangsentleertem Volumen (Schwimmerdrossel) und mit einem Notüberlauf in die Regen-Mischwasserkanalisation vorgeschrieben. Jeder Bauherr ist verpflichtet, das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser, soweit schadlos möglich, zu versickern / verdunsten oder einer Retentionszisterne zuzuführen.

Die Dimensionierung der jeweiligen Retentionszisterne erfolgt mit einer Jährlichkeit von $T_n = 5a$ mit einer Drosselabflusspende je Grundstücksfläche AE von $12,5 \text{ l/s}^* \text{ ha}$.

Die Regenwasser-Rückhaltung kann mit einer Regenwasser-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsentleerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.

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. Die Pflanzliste mit geeigneten Baum- und Straucharten ist als Anlage angefügt.
6. Rodungszeitraum
Bäume und Sträucher dürfen analog § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf Stock gesetzt, oder beseitigt werden.
7. Abbruch von Gebäuderesten
Gebäudereste dürfen nicht in der Zeit zwischen 1. März und 31. August abgebrochen werden. Sollte dennoch ein Abbruch von Gebäuden bzw. deren Reste innerhalb der o.g. Vogel-Brutzeit vorgesehen sein, ist eine vorherige Begehung dieser erforderlich. Können keine Vorkommen von Gebäudebrütern erfasst werden, ist ein Abbruch von Gebäuden auch in der Brutzeit möglich. Werden Vorkommen festgestellt, ist das Ende der Brutzeit abzuwarten, bevor abgebrochen werden kann.

8. Freiflächengestaltungsplan

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Die Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

St. Georgen, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Anlage: Pflanzliste

Pflanzliste

Allgemeines Zu den geeigneten Baum- und Straucharten für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zählen die nachfolgend angeführten Gehölze.

Herkunft der Gehölze Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen / öffentlichen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern sollten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.

Mindestqualitäten Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen
Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm
- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie privaten Grünflächen
Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm oder Solitär mind. 3xv.
Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm
- Sträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie privaten Grünflächen
Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100

Begrünung Stellplätze / straßenbegleitende Bepflanzung Für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde (Sorte)
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde (Sorte)

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen / privaten Grünflächen

- Bäume
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Prunus avium Vogel-Kirsche

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia'	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, z. B. Äpfel (Schöner aus Boskoop, Schöner aus Wiltshire, Maunzenapfel, Osnabrücker Renette), Birnen (Palmischbirne, Großer Katzenkopf, Schweizer Wasserbirne, Amanlis Butterbirne, Anjou-Birne), darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

• Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa div.	Strauch-Rosen, Wild-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen sind insbesondere schnittverträgliche oder Sträucher mit geringem Wuchs geeignet.

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Lonicera nitida 'Maigrün'	Immergrüne Strauch-Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Taxus baccata	Eibe

Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze (Fassaden / Mauern) sowie Stütz

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet.

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

und sonstigen Mauern

Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Rosa sp.(kletternde Arten)	Kletterrose

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Spalierobst möglich. Welche Gehölze geeignet sind, hängt u. a. von der Ausrichtung der Wand und der Veredelungsunterlage (Regulierung der Wuchsstärke) ab. Spalierobst benötigt ebenfalls geeignete Rankhilfen.

Dachbegrünung

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.

aufgestellt:
Rottweil, den 10.11.2021
faktorgruen