

BAUVORSCHRIFTEN

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 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)
- 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 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

BAUVORSCHRIFTEN

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 Im überplanten Gebiet steht am Ende der nach Westen abzweigenden Planstraße (Bühlstraße) keine ausreichende Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug zur Verfügung. Die dortigen Anlieger müssen ihre Abfallbehälter und sonstigen Abfälle im Kreuzungsbereich zur nach Norden verlaufenden Verbindung der Bühlstraße zur Breslauer Straße bereitstellen.

7. Leitungsrecht

7.1 Der Weg (Flst. Nr. 395) ist kein öffentlicher Weg. Ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und

BAUVORSCHRIFTEN

Leitungsrecht auf Flurstück 395 liegt vor. Die Anschlüsse/Leitungen der Versorger müssen ebenfalls über diesen Weg erfolgen. Strom, Gas, Wasser sind bereits bis zum Grundstück 394/2 im Weg Flst. 395 vorhanden. Ein Kabelanschluss und der Mischwasserkanal verlaufen bereits bis zur Grundstücksgrenze von Flst. 394 im Weg Flst. 395. Eine Erweiterung der Grunddienstbarkeit muss geprüft werden.

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.
- 8.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück einzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte 3 m³ pro 100 m² Dachfläche betragen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an eine Sickergrube angeschlossen oder in das naheliegende Weidenbächle eingeleitet wird. Eine Retention von 50% muss sichergestellt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks ist nachzuweisen.
- 8.3 Das angrenzende geschützte Biotop „Weidenbächle Niederung“ darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch Lagerung von Bauaushub oder Materialien)

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 (siehe angefügte Pflanzliste).
- 9.3 Während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit vom 1. März bis 30. September herrscht ein Verbot von Gehölzeingriffen.

BAUVORSCHRIFTEN

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)

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 max. 838,00 m ü.NN festgesetzt.
- 1.3 Für die Dacheindeckung darf nur dunkelgetöntes Material verwendet werden.
- 1.4 Nicht zulässig sind Aluminium-Dächer. Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.
- 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.

BAUVORSCHRIFTEN

**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 wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.
- 2.2 Einfriedungen müssen einen Abstand von 50 cm zu öffentlichen und privaten Straßen 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.

BAUVORSCHRIFTEN

-
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.

6. Umgang mit Bodenmaterial: Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Dass bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. Beim

BAUVORSCHRIFTEN

Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

7. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen
Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.
8. Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anlage:
Pflanzliste

St. Georgen, den.....

Michael Rieger
Bürgermeister

BAUVORSCHRIFTEN

faktorgruen

fg_BPlan_Vogelloch_Pflanzliste_220112

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 / privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern sollten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süddeutsches 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 und öffentlichen 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 der privaten Grünfläche

Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen / privaten Grünfläche

- Bäume

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Vogelbeere, Eberesche
Winter-Linde
Sommer-Linde

BAUVORSCHRIFTEN

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
Pyrus communis

Wildapfel
Wildbirne

▪ Sträucher

Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa div.
Salix aurita
Salix caprea
Saix rubens
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

Gewöhnliche Hasel
Rote Heckenkirsche
Trauben-Kirsche
Schlehe
Strauch-Rosen, Wild-Rosen
Ohr-Weide
Sal-Weide
Fahl-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen sind ausschließlich schnittverträgliche oder Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 m nicht überschreiten darf.

Carpinus betulus
Lonicera nitida 'Maigrün'

Hainbuche
Immergrüne Strauch-Hecken-
kirsche

Ligustrum vulgare
Taxus baccata

Liguster
Eibe

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.

BAUVORSCHRIFTEN

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 im 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