



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Gemeindehaus Peterzell“**

im Regelverfahren

BEGRÜNDUNGEN

gem. § 9 Abs. 8 i.V.m § 2a BauGB

Stand: 10.03.2023

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



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	12
8.1 Verkehrslärmimmissionen.....	12
8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	12
8.3 Altlasten und Bodenverunreinigung.....	13
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.1 Art der Nutzung.....	14
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
9.3 Zulässige Grundfläche.....	14
9.4 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
9.5 Garagen, Carports und Stellplätze.....	14
9.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	15
9.7 Grünflächen.....	15
9.8 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses.....	15
9.9 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
9.10 Flächen für Leitungsrecht.....	15
9.11 Bindung für Bepflanzungen.....	15

10. Örtliche Bauvorschriften.....	16
10.1 Dachform und Dachneigung.....	16
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	16
10.3 Werbeanlagen.....	16
10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	16
10.5 Geländemodellierungen.....	17
10.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	17
10.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	17
11. Anlagen.....	18

1. Planerfordernis

Die Stadt St. Georgen im Schwarzwald möchte im Ortsteil Peterzell auf Anfrage der evangelischen Kirchengemeinde ein Gemeindehaus zum Zwecke der Allgemeinheit realisieren. Hierfür wurde die Freifläche im Bereich der „Ortsstraße“ für geeignet empfunden, da diese unmittelbar an den zugehörigen Friedhof und die Petruskirche anschließt. Die Fläche befindet sich im Privateigentum wird der Kirchengemeinde aber zur Verfügung gestellt und steht dem Vorhaben demnach zur Verfügung.

Das bisherige Gemeindehaus wurde bereits im Jahr 2018 aufgegeben, da dieses sanierungsbedürftig war und nicht mehr den Anforderungen der aktiven Kirchengemeinde entsprach. Aus diesen Gründen wurde übergangsweise das alte Bankgebäude als Räumlichkeit herangezogen, welches allerdings zu klein und für die Tätigkeiten im Haus der Kirchengemeinde ungeeignet ist.

Als Standortalternative wurden sowohl verschiedene Bestandsgebäude als auch Freiflächen im Gemeindegebiet geprüft. Aus verschiedenen Gründen (Größe des Objekts, Preis, Erschließbarkeit) wurden diese Alternativen verworfen.

Für die Bebauung im Bereich des Plangebiets wurde bereits im Jahr 2022 ein Ideenwettbewerb mit Architekten durchgeführt. Unter anderem wurden Bedingungen an die äußere Gestaltung und eine nachhaltige Bebauung gestellt.

Innerhalb des Plangebiets besteht kein gültiger Bebauungsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist eine öffentliche Grünfläche aus. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeindehaus Peterzell“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Peterzell der Gemeinde St. Georgen. Südlich grenzt die Bundesstraße B 33 „Villinger Straße“ an. Nordwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der zugehörige Friedhof und die Petruskirche auf einer ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, weshalb sich die Fläche in unmittelbarer Nähe und Zuordnung für die Realisierung eines Gemeindehauses der ev. Kirchengemeinde eignet. Im Osten grenzen nach einer Grünfläche und der Buchenbergstraße gemischte Bauflächen an.



Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1.693 m² beinhaltet die Flurstücke 58/12 (K 5725), 60 und 61/3, jeweils i.T..

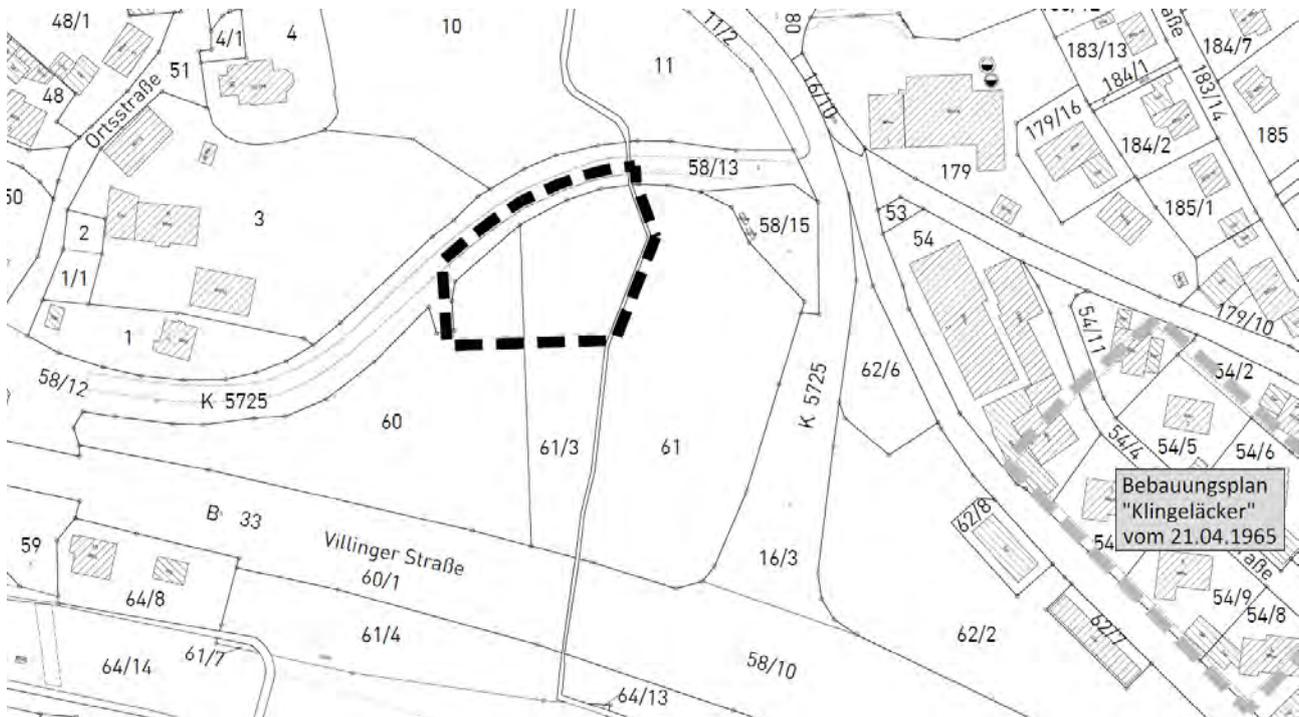


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeindehaus Peterzell“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Fläche ohne bestimmte Zuweisung, Straße Kategorie I und II
Regionalplanfortschreibung (im Verfahren)	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	öffentliche Grünfläche – Grünanlage, Verkehrsfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Nasswiese nördlich B33 (Peterzell), Nr. 178163265100
FFH-Mähwiese	-
Biotopeverbund / Wildtierkorridor	Biotopeverbund feuchte Standorte (Kernfläche)
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	„Bärlochbächlein“, Gewässer II. Ordnung mit Gewässerrand von mind. 5,00 m
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Bundesstraße B 33 ca. 75 m südlich

4.1 Übergeordnete Planungen

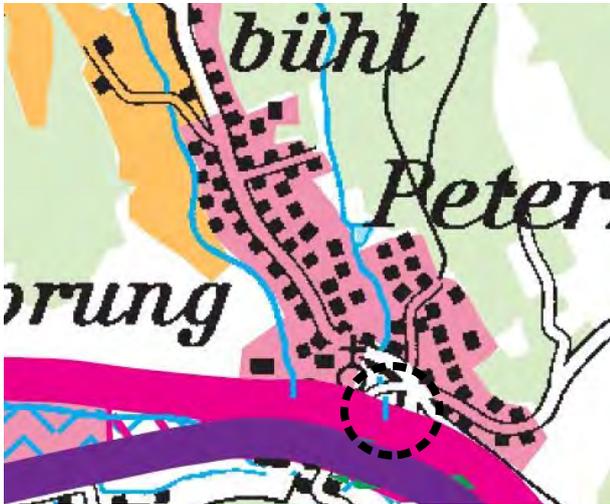


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

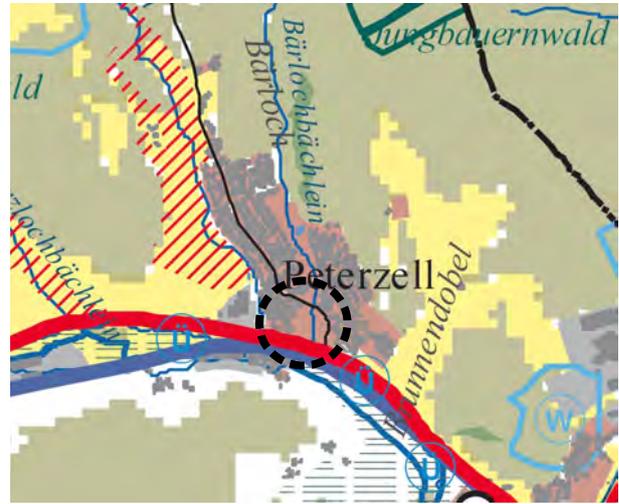


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplan-Fortschreibung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird das Plangebiet als Fläche ohne bestimmte Zuweisung ausgewiesen. Die Regionalplan-Fortschreibung (aktuell im Verfahren) sieht jedoch für das Plangebiet bereits eine Siedlungsnutzung: Ausweisung als Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung vor.

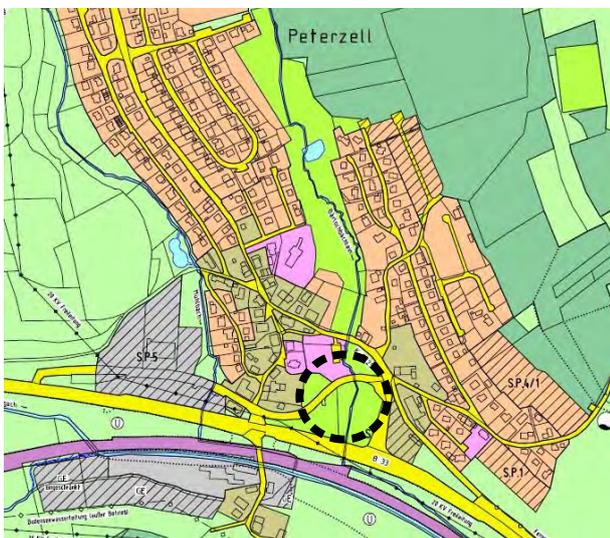


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt St. Georgen wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck Parkanlage und geringfügig als Verkehrsfläche dargestellt. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen werden erhalten und durch Festsetzung im Bebauungsplan näher definiert. Die geplante Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht allerdings nicht der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb der Freifläche im Bereich der „Ortsstraße“ befindet sich das Gewässer „Bärlochbächlein“ welches durch die Planung nicht tangiert wird.

Außerdem ist ein nach § 30 NatSchG geschütztes Biotop als Nasswiese (Biotopnr. 178163265100) ausgewiesen, welches gem. LUBW Kartendienst im Jahr 2013 erfasst wurde. Lt. deren Kartierung wären durch die Planung ca. 550 m² der Nasswiese betroffen, welche es auszugleichen gilt. Allerdings ist das Biotop heute tatsächlich nicht mehr im damals kartierten Umfang vorhanden. Darüber hinaus handelte es sich bei der damaligen Kartierung aufgrund der geringen Artenvielfalt der Wiese bereits um einen Grenzfall. Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren zunächst eine neue Kartierung des Biotops durchgeführt, um das tatsächliche Vorhandensein und den Umfang des Biotops zu ermitteln. Sofern weiterhin ein Biotop vorhanden und durch die Planung betroffen ist, wird die Antragsstellung eines Ausnahmeantrags auf Beseitigung des Biotops mit gleichwertiger Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Die Nasswiese bildet gleichzeitig eine Kernfläche eines Biotopverbundes feuchter Standorte und einen Vernetzungsbereich des Biotopverbunds zum Gewässer in südöstliche und südwestliche Richtung. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen der Nasswiese ist auf die Wiederherstellung des Vernetzungsbereichs des Biotopverbunds Rücksicht zu nehmen.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 18.01.2023



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund feuchte Standorte vom 18.01.2023

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Private Grünfläche – Nasswiese
- Gewässer II. Ordnung - „Bärlochbächlein“
- Gehölze in Form von Laubbäumen und entlang des Gewässers

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Urbane Situation / Gemengelage
- Öffentliche Verkehrsflächen
- landwirtschaftlicher Betrieb
- private Grünflächen in Form von Kleingartenanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf / öffentliche Grünflächen, hier: Anlage der Petruskirche mit Friedhof

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gemeindehauses mit zugehörigen Stellplätzen und Außenanlage geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Teil des baulichen Konzeptes ist ein Gemeindehaus mit einer Terrasse, notwendigen und zugehörigen Stellplätzen (ca. 10 Stück) und ein Geräteschuppen im Bereich der Außenanlage im Umfang von ca. 10 m².

Die historische Petruskirche auf der leichten Anhöhe ist für Peterzell ortsbildprägend und soll sein zentrales, weiterhin sichtbares Element bleiben. Der Grundstückszuschnitt für den Neubau des geplanten Gemeindehauses wurde so gewählt, dass das Ortsbild möglichst wenig verunklart wird.

Innerhalb des Gemeindehauses befindet sich ein größerer Saal, welcher für Bewegungsspiele der Jungschargruppen, Proben des Posaunenchores, für Lobpreisgottesdienste oder für Treffen des Frauen- und Seniorenkreises genutzt werden kann. Darüber hinaus wird ein eigenständiger Gruppenraum, insbesondere für die Jugendarbeit und für Kleinkindgruppen benötigt. Ein zusätzlicher Raum dient als Pfarr- und Gemeindebüro sowie für Tauf-, Trau- und Seelsorgegespräche.

Die aktuelle Gebäudeplanung sieht Holzfassaden und eine Holz-Dacheindeckung in Form von Holzschindeln vor. Darüber hinaus berücksichtigt der Entwurf die Möglichkeit zur Installation von PV-Anlagen auf der Dachfläche.



Abb. 6-2: Lageplan



Abb 6-1: Ansicht Südwest

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt barrierefrei über den Fußweg von Kirche und Friedhof sowie über die direkt angrenzende Mühlbachstrasse im Norden.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die Außenanlage des Gemeindehauses soll möglichst naturnah gestaltet werden. Die Außenanlagenplanung berücksichtigt eine geringe Versiegelung der Freiflächen. Die bestehenden und zum Friedhof zugehörigen Parkplätze sollen für die Besucher des Gemeindehauses mit genutzt werden, um weitere Versiegelungen im Plangebiet zu vermeiden. Damit sind nur noch wenige Parkflächen im Plangebiet selbst notwendig. Ein Großteil des Grundstücks nimmt das zu erhaltende „Bärlochbächlein“ ein. Zum Schutz des Gewässers wird ein Gewässerrand von 5,00 m berücksichtigt. Außerdem wird ein weiterer Puffer von ca. 5,00 m zwischen der geplanten Bebauung und dem Gewässerrand eingeplant, innerhalb welchem Geländemodellierungen, naturnah gestaltete Fußwege usw. zulässig sind. Die Fläche dient darüber hinaus als Leitungstrasse.

Die bestehenden Grünstrukturen entlang der „Ortsstraße“ werden erhalten und mit Sitzbänken und Zuwegungen ausgestattet.

Weitere Begrünungen auf den Freiflächen dienen als Sichtschutz zur südlichen Bundesstraße.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal voraussichtlich im Süden eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird auf dem Privatgrundstück wenn möglich teilweise versickert, zurück gehalten und gedrosselt in den angrenzenden Bach eingeleitet. Die Art und Lage zur Versickerung und / oder Rückhaltung des Niederschlagswassers bleibt dem Bauherren überlassen und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen und nachzuweisen.

Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von XX Punkten (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*). Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige **Gehölzrodungen** ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die **Beleuchtung** ist fledermaus- und insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass Materiallager und Baustelleinrichtungsflächen nicht im Bereich der unmittelbar an den Geltungsbereichs angrenzenden Flächen des Offenlandbiotops angelegt werden dürfen und dieses vor Befahrung und Betreten geschützt werden muss. Hierfür wird eine Abgrenzung dieses Biotops mit Flatterband oder einem Bauzaun dringend empfohlen.
- Es dürfen keine Eingriffe in das Gewässer durchgeführt werden; ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite ist zu erhalten. Auch muss darauf geachtet werden, dass innerhalb dieses Gewässerrandstreifens während der Bauphase keine Lagerflächen eingerichtet werden.

7.2.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil des Offenlandbiotops „Nasswiese nördlich B33 (Peterzell)“, Biotop-Nr. 1-7816-326-5100. Der Eingriff in dieses gesetzlich geschützte Offenlandbiotop ist gleichwertig oder gleichartig auszugleichen. In welcher Art und Weise dies geschieht, ist mit der UNB abzustimmen.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	<i>Nicht betroffen s.u.</i>
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	Aufschüttung „AA Aufschüttung an der B 33“ (Bauaushub)

8.1 Verkehrslärmimmissionen

Für das Vorhaben wurde ein Immissionsgutachten erstellt vgl. Anlage 4. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

8.1.1 Einwirkender Verkehrslärm

Da im Ergebnis zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets eingehalten sind, werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms im Bereich der Planung erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 ist die Planung dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die darin geforderten Schalldämm-Maße der Außenbauteile werden bei heutigem Baustandard bereits aufgrund der EnEV erreicht.

8.1.2 Ausgehender Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung und Lösung des Konflikts sollte in der Nutzungsverordnung der Gemeindehalle vermerkt werden, dass die Türen an dieser Fassadenseite ab 22:00 Uhr geschlossen sein müssen.

8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Derzeit werden seitens der Stadt St. Georgen i.S. in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Fachbüro Starkregengefahrenkarten mit anschließendem Starkregenrisikomanagement erarbeitet.

Für das Plangebiet liegt bereits eine Auswertung im Vorentwurfsstadium für den Fall maximale Überflutungstiefen „außergewöhnlich, verschlammte“ vor, mit dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets geringfügige

Überschwemmungen in einem Starkregenfall entstehen können. Durch Festlegung eines geeigneten Bau- fensters außerhalb der betroffenen Flächen ist allerdings mit keiner weiteren Gefahr zu rechnen und es sind keine speziellen Schutzmaßnahmen festzulegen. Darüber hinaus wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf das Straßenniveau bzw. geringfügig höher angehoben und das umliegende Gelände modelliert, um eine Überflu- tung in einem Starkregenfall zu vermeiden.

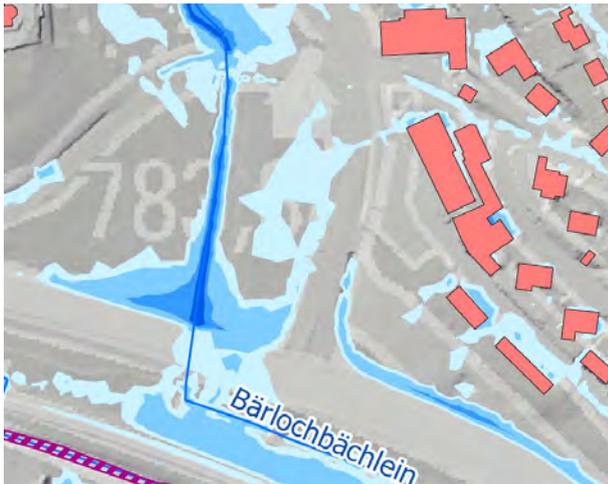


Abb. 8-1: Auszug Starkregengefahrenkarte im Fall
„außergewöhnlich, verschlammte“

8.3 Altlasten und Bodenverunreinigung

Das Gelände wurde etwa im Zeitraum von 1964 - 1979 bis 2 m hoch mit Bauaushub aus den Neubaugebieten in Peterzell aufgefüllt. Bei der Ortsbesichtigung (11/95) war auf dem östl. der K 5725 liegenden Teil der Flä- che, am Rande des Parkplatzes auch etwas Bauschutt zu sehen.



Abb. 8-2: Erfassung altlastverdächtiger Flächen im
Schwarzwald-Baar-Kreis Nr. 00638-000

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Aufgrund der geplanten Errichtung eines Gemeindehauses wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage orientiert sich am Vorhaben der Kirchengemeinde und bezieht sich auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche, damit sich das Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügt.

9.3 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl orientiert sich an den geplanten Flächenversiegelungen im Verhältnis zu den verbleibenden Freiflächen und entspricht den Orientierungswerten eines Mischgebietes. Hierbei werden ausschließlich die ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf angesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl sind unzulässig, da die Versiegelungen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bereits festgelegt werden.

9.4 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.4.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da lediglich ein Gebäude mit einer Länge von kleiner 50 m geplant wird.

9.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zur angrenzenden Straße, den Nachbargrundstücken und dem Gewässer II. Ordnung im Osten.

9.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen sind innerhalb des Plangebiets derzeit nicht geplant und daher ausgeschlossen. Carports sind mit Einschränkungen zulässig und müssen mindestens zwei offene Seiten besitzen, damit sie den Charakter eines Carports erfüllen. Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen.

Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass verschiedene Abstände von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden müssen.

9.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9.6.1 Parkflächen

Die geplanten Parkflächen sollen überwiegend als behindertengerechte Stellplätze hergestellt und auf ein Minimum reduziert werden. Sie sind unmittelbar an die angrenzende Ortsstraße angeschlossen.

9.6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese werden zum Anschluss des geplanten Gebäudes an die „Ortsstraße“ ausgewiesen. Auf den Flächen wird ein Vorplatz mit Zugang zum geplanten Gemeindehaus sowie Aufenthaltsbereichen vorgesehen.

9.7 Grünflächen

Zum Erhalt und um den Eingriff in die Natur und Landschaft zu minimieren, sowie zur Eingrünung des Gebiets werden entsprechend dem zeichnerischen Teil Grünflächen ausgewiesen. Diese sind als solche zu belassen und dauerhaft zu unterhalten bzw. zu entwickeln. Es handelt sich dabei um den Böschungsbereich des bestehenden Gewässers. Darüber hinaus dient die Erhaltung der privaten Grünfläche zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Eingrünung des Plangebiets.

9.8 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein bestehender Wassergraben, das „Bärlochbächlein“ als Gewässer 2. Ordnung, welcher als solcher erhalten und gesichert werden soll. Zum Schutz und zur Entwicklung des Gewässers muss zusätzlich ein Gewässerrand von 5,00 m ab Böschungsoberkante eingehalten und von jeglicher Nutzung frei gehalten werden.

9.9 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.10 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen / Kanäle und des Bärlochbächleins durch die Stadt St. Georgen sicherzustellen.

9.11 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Flächen festgesetzt.

Der bestehende Graben und die durch die Planung nicht betroffenen Gehölze werden für eine dauerhafte Sicherung als Pflanzbindung ausgewiesen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung bzgl. der zulässigen Dachform entspricht dem geplanten Vorhaben.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

Aus städtebaulichen Gründen sind Außenwände und Dacheindeckungen aus stark reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig. Der aktuelle Hochbauentwurf sieht eine Holzfassade vor.

10.3 Werbeanlagen

Aus stadtbildgestalterischen Gründen wird die Anzahl und Größe der freistehenden Werbeanlagen mit insgesamt max. 3 m² Ansichtsfläche nur eingeschränkt zugelassen. Die Festsetzung dient weiterhin der Reduzierung der überbauten Fläche.

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen werden in den Bauvorschriften Festsetzungen über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen und aus artenschutzrechtlichen Gründen wird geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

10.4.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen und um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen, sofern keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten ist.

10.4.3 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen dem Privatgrundstück und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

10.5 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

10.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen werden Festsetzungen für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

10.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes erfolgt die Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das östliche Gewässer, das „Bärlochbächlein“. Um eine Belastung des Gewässers zu vermeiden, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 21.03.2023 *(wird nachgereicht)*
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 10.03.2023 mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 22.04.2020
3. Baugrunduntersuchung vom 05.10.2022
4. Immissionsgutachten vom 31.03.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 10.03.2023 für die Sitzung am 26.04.2023



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt St. Georgen i.S., den

.....

Michael Rieger (Bürgermeister)