



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

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

im Regelverfahren

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 12.01.2024

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 10.08.2023 sind grau hinterlegt

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 12.01.2024 wird Folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

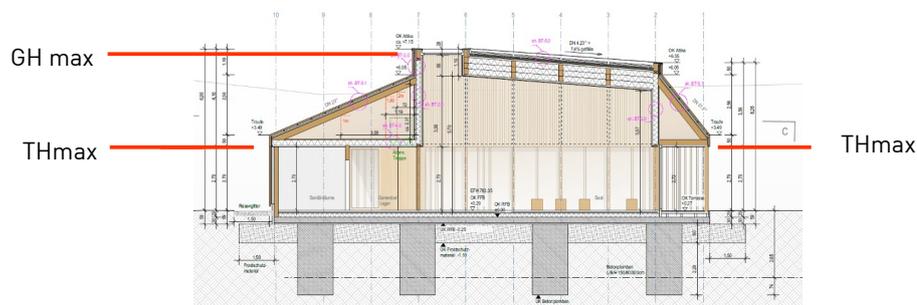
Zulässig sind sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Gemeindehaus) mit den zugehörigen Verwaltungs- und Gemeinschaftsräumen sowie den dafür notwendigen Verkehrs- und Parkplatzflächen und sonstige Nebenanlagen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (=EFH) in Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut der Dachkonstruktion.



Die Gebäudehöhe wird gemessen von der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH in Meter üNN bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Definition des Bezugspunktes:

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und wird im zeichnerischen Teil in Meter über NN festgesetzt. Abweichungen von plus/minus 0,5 m sind zulässig.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf nicht überschritten werden.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb des Plangebiets unzulässig.

Carports müssen an mind. zwei Seiten offen sein und zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m / bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

2.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Bewirtschaftung des Grundstücks dienen, sind bis insgesamt maximal 40 m³ umbauter Raum je Grundstück zulässig.

2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5.1 Parkflächen

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkflächen“ festgesetzt. Zulässig sind öffentliche und private Parkflächen als Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine) oder Carports (an mind. zwei Seiten geöffnet).

2.5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen werden gem. Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Versiegelungen mit wasserdurchlässigen Belägen als Zuwegung, Vorplatz und Aufenthaltsbereich.

2.6 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Sie sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der privaten Grünfläche „Park- und Spielanlage“ sind die für diesen Nutzungszweck erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. Parkbänke, wasserdurchlässige Beläge, Spielgeräte usw. bis zu einer Versiegelung von max. 20 % der Fläche zulässig.

2.7 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Es handelt sich dabei einerseits um das bestehende „Bärlochbächlein“, Gewässer II. Ordnung und andererseits um einen Gewässerrandstreifen zur dauerhaften Sicherung des Gewässers von mindestens 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers).

Gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG im Gewässerrandstreifen folgendes verboten ist:

- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Wege und Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)
- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern.

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

2.8.1 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber eine Regenwasserbehandlung derartiger Dachflächen einfordern.

- Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 14° Dachneigung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Carports sind extensiv mit regionalem Saatgut (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Zur Brauchwassernutzung und / oder Gartenbewässerung ist eine Zisterne / Rückhaltung auf dem Privatgrundstück im Umfang von mind. 3 m³ herzustellen. Der Überlauf der Zisterne darf nicht unterirdisch versickert werden. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel) vgl. hierzu auch Ziff. 2.4 Bauordnungsrecht.
- Die Beleuchtung ist 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. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden:
<https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, 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 Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

2.8.2 Auf Grund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird Folgendes festgesetzt:

- 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 30. September, zulässig.
- Materiallager und Baustelleeinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Offenlandbiotops angelegt werden und sind vor Befahrung und Betreten zu schützen z.B. durch Abgrenzung mit Flatterband oder einem Bauzaun.

2.8.3 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

- Vgl. Festsetzung gem. zeichnerischem Teil „A1“
- Vgl. Festsetzung gem. zeichnerischem Teil „A2“

2.8.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen planextern

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur teilweise im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen. Insgesamt entsteht ein Ausgleichsdefizit von ~~14.928~~ ~~15.345~~ Ökopunkten, welches es planextern auszugleichen gilt. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung):

- Ausgleich von insgesamt 749 m² des Offenlandbiotops „Nasswiese nördlich B33 (Peterzell)“, Biotop-Nr. 1-7816-326-5100 auf dem Flurstück 61/4, 61/5.

2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für eine Bewirtschaftung des „Bärlochbächleins“ werden entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt St. Georgen ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

2.10 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

Je 250 m² Fläche für den Gemeinbedarf ist 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

- Im Plangebiet sind dabei mind. 70 % gebietsheimische Arten und max. 30 % nicht gebietsheimische Arten zu verwenden.
- Der Standort der Bäume ist frei wählbar.
- Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor.

2.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

- Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.
- 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.
- Das 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.
- 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.
- Beim 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 Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung 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.

3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses ist Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind bei der Planung zu beachten.

Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.6 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.7 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Stadt wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

3.8 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

3.8.1 Fassaden- und Dachgestaltung

- Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche wird empfohlen, Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenz-Situationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). Es werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12-13%) empfohlen.
- Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrüntem Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.

3.8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

- Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.
- Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

3.8.3 Pflanzenliste

Gehölze

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ [LfU 2002].

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

Pflanzgebot klein- bis mittelkroniger Laubbäume auf privaten Grünflächen

Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn

Quercus robur / Stieleiche

Acer platanooides / Spitz-Ahorn

Rosa canina / Echte Hundsrose

Betula pendula / Hänge-Birke

Salix aurita / Ohr-Weide

Corylus avellana / Gewöhnliche Hasel

Salix caprea / Sal-Weide

Fragula alnus / Faulbaum

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Prunus avium / Vogelkirsche

Sorbus aucuparia / Vogelbeere

Prunus padus / Gewöhnliche Traubenkirsche

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Des Weiteren können auch gebietsheimische, hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) gepflanzt werden.

Vegetation

Es ist schonend mit der Vegetation umzugehen. In entstehenden Vegetationslücken soll eine Einsaat vermieden werden, die Vegetation soll sich von selbst zurückentwickeln können. Wenn eine Einsaat unumgänglich ist, darf im Außenbereich nur standortgerechtes, autochthones, heimisches Saatgut verwendet werden.

3.8.4 Sonstiges

Bei Bauarbeiten im Nahbereich der Gehölzbestände müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Schutzregelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) berücksichtigt werden.

3.9 Immissionsschutz

3.9.1 Auswirkungen durch die angrenzende Bahnanlage

Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe).

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die von den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb auf angrenzende Grundstücke einwirken können, sind zu dulden. Die Haftpflichtbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt. Ein Antragsteller/Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit 906 BGB und dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollten sich nach der Inbetriebnahme eine Blendungen herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

3.9.2 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.

3.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern vgl. Begründungen 6.4 Ziff. und örtliche Bauvorschriften Zif. 2.4. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. **Aufgrund der vorhandenen Altablagerung darf das Niederschlagswasser nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.**

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen. Für solche Erlaubnisse ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen.

- Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Wege) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Dabei kann das Bärlochbächlein als Gewässertyp G6 mit 15 Gewässerpunkte eingestuft werden.
- Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehand-

lung/ Rückhaltung möglich.

- Regenrückhaltung: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/59811-Arbeitshilfen_f%C3%BCr_den_Umgang_mit_Regenwasser_-_Regen%C3%BCckhaltung.pdf). Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden).
- Anerkannte Regeln der Technik: Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

3.11 Leitungsauskunft

3.11.1 Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei der Telekom Bauherrenservice zu beantragen ist.

Kontaktaufnahme über das Internetportal des Bauherrenservice oder das Eingangstor für die Hauszuführungen.

Kontaktdaten:

Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei)

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

3.11.2 Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar

Im Bereich des Plangebiets wurden bereits Breitbandleitungen verlegt, ein Glasfaseranschluss für das Neubaugebäude kann daher sofort mit Glasfaser erschlossen werden. Hier kann ein entsprechendes Leerrohr verlegt werden.

Planauskunft unter planauskunft-breitband@lrasbk.de

3.12 Brandschutzbestimmungen

- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen über eine Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen/Stellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte verfügen (siehe § 2 LBOAVO). Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen bis 8 m ist dies eine tragbare Leiter (vierteilige Steckleiter), von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, muss eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen vorhanden sein.
- Die Planstraßen und Kurvenradien sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Für Straßen auf Grundstücken sind der § 2 LBOAVO und die VwV Feuerwehrflächen einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
- Für das Gebiet wird der Grundsatz des Löschwasserbedarfs gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW auf 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden eingeschätzt und empfohlen. Der Grundsatz ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten hervorgehen.

Fassungen im Verfahren:

Geänderte Fassung vom 10.08.2023 für die Sitzung am 27.09.2023

Geänderte Fassung vom 12.01.2024 für die Sitzung am 21.02.2024

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)



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