



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

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

im Regelverfahren

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 12.01.2024

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 dieser Vorschrift sind:

- 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)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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

2. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Zulässig sind Sattel-, versetzte Sattel-, Pult- und Flachdächer sowie Kombinationen aus den genannten Dachformen. Ergänzende Festsetzungen vgl. Planungsrecht Ziff. 2.8.1

Auf Nebenanlagen und Carports gilt für Dachformen und Dachneigungen:

Zulässig sind Sattel-, versetzte Sattel-, Pult- und Flachdächer sowie Kombinationen aus den genannten Dachformen. Ergänzende Festsetzungen vgl. Planungsrecht Ziff. 2.8.1

2.1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig. Lasierte Ziegel sind von dieser Regelung ausgenommen.

Für Dacheindeckungen gilt:

Es sind nur Dacheindeckungen in rot-, braun-, grau- und anthrazitfarbenen Materialien zulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen allgemein gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Die Werbemittel müssen in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form ausgeführt sein.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nicht in Richtung Außenbereich wirken.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind bis insgesamt max. 5 m² Ansichtsfläche zulässig und dürfen nicht über die festgesetzte GHmax hinausreichen. Ausnahmen von dieser Regelung können vom Gemeinderat im Einzelfall erteilt werden.

- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von insgesamt max. 3 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung können vom Gemeinderat im Einzelfall erteilt werden.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig gestaltet und durch Baumpflanzungen untergliedert werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind bspw. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen. Bituminöse Baustoffe und Beton (nahezu wasserundurchlässig) sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Allgemein gilt für Einfriedungen und Stützmauern:

- Tote Einfriedungen sind innerhalb des Plangebiets (außer für Geländemodellierung notwendige Stützmauern) unzulässig. Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,25 m zu begrünen.
- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedungen (z.B. Hecken) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Höhe bemisst sich nach der tatsächlichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück nach Ausführung des Bauvorhabens i. S. des § 5 Abs. 4 LBO. Mit lebenden Einfriedungen ist ein Grenzabstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Grenzabstände werden von der Mittelachse der der Grenze nächsten Stämme oder Triebe bei deren Austritt aus dem Boden waagrecht gemessen.

- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Es muss ganzjährig gewährleistet sein, dass das Lichtraumprofil freigehalten wird.
- Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung können in begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.
- Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und zum Gewässer sind geschlossene Einfriedungen unzulässig und damit nur in Form von Einzelpflanzungen zulässig. Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen des Nachbarrechtes.

2.3.4 Geländemodellierung

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden und dürfen 1,50 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung oder Terrassierung auszugleichen.

2.3.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Allgemein gilt für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt und begrünt werden.
- Mit Einhausungen ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten/ versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln oder Versickern (Rückhalteraum) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist im Anschluss daran gedrosselt in das östlich angrenzende „Bärlochbächlein“ einzuleiten.

Die Anlage ist so zu dimensionieren, dass die Wassermenge, welche im unversiegelten Zustand abfließt, nach der Baumaßnahme nicht überschritten wird. Für die Mehrmenge, welche durch den erhöhten Versiegelungsgrad anfällt, ist die Anlage zu errichten.

Auch die befestigten Flächen wie z.B. Hofflächen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum abgeleitet werden, sondern sind an die Grundstücksentwässerung anzuschließen.

Dezentrale Beseitigung

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.

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 ortsnahe eingeleitet) werden.

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



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

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

Ausgefertigt Stadt St. Georgen i.S., den

.....

Michael Rieger (Bürgermeister)