

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Vogelloch“, 9. Änderung
St. Georgen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit Änderungen i.V.m. den §§ 1 bis 25 c der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) mit Änderungen werden für den Geltungsbereich der 9. Änderung folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in folgendem Umfang:

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.2 Folgende Nutzungen oder Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Mischgebiet (MI)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in folgendem Umfang:

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (Höchstwerte)

	<u>Im Allgemeinen Wohngebiet</u>	1	2	<u>Im Mischgebiet (MI):</u>
2.1	Zahl der Vollgeschosse:	II (I + D)	III (II + U)	II
2.2	Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	0,4	0,6
2.3	Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8	1,0	1,2

3. Bauweise

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet:

WA 1 – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WA 2 – offene Bauweise.

3.2 Im Mischgebiet:

offene Bauweise.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einhalten.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der im zeichnerischen Teil als Schemaschnitt festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

7. Sichtfelder

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Baugrenzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) mit Änderungen i.V.m. § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617) mit Änderungen werden für den Geltungsbereich der 9. Änderung folgende örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dieser Bebauungsplanänderung aufgestellt:

1. Wohngebäude

1.1 Dachform

im allgemeinen Wohngebiet 1

Satteldach mit einer Neigung von 30 ° bis 40 °,
Pulldach mit einer Neigung von 30 bis 40 °,

im allgemeinen Wohngebiet 2

Pulldach mit einer Neigung von 5 bis 10 °

im Mischgebiet:

Pulldach / Satteldach 15 – 40 °.

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nach folgender Maßgabe zulässig:

Gaupen bis 1/3 der Gebäudelänge,

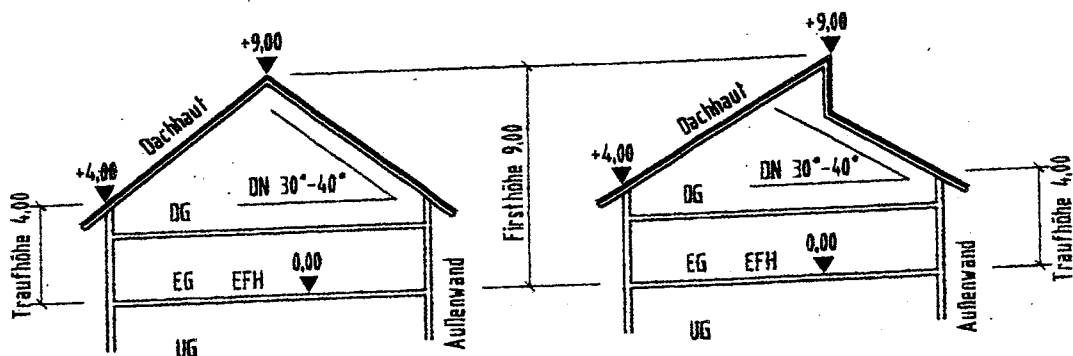
Dacheinschnitte bis 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.

1.3 Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet 1 und Mischgebiet

Die maximale Traufhöhe wird auf 4 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Rohfußbodens bis zum theoretischen Schnittpunkt der unverputzten Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe wird auf 9 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die nachfolgende Zeichnung ist für die Bestimmungen der Maße von Traufhöhe und Firsthöhe verbindlich.



1.4 Dacheindeckung

Grelle und/oder stark reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig.

Gründächer sind zulässig.

Flachdächer von Garagen müssen begrünt werden. Sofern sie als Terrasse zulässig sind, können auch Beläge verwendet werden.

2. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf zu den öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 0,8 m betragen. Einfriedungen müssen zu den Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Mischgebiet nach folgender Maßgabe zulässig:

nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m².

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen:

1. Niederschlagswasser

- Nach § 45 b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 besteht die Pflicht bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist dieses jedoch in diesem Baugebiet nicht möglich.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wohnstraßen, Gehwege, Parkplätze etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, muss an die geplante Regenwasserleitung angeschlossen werden.
- Eine teilweise Sammlung und Nutzung über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf sondern an den Regenwasser-Kanal anzuschließen ist. Die Nutzung sollte sich aus hygienischen Gründen auf die Gartennutzung beschränken.

2. Bodenschutz

- Die Versiegelung ist gemäß § 1 a (1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sofern Parkplätze über das Mindestmaß eingerichtet werden, ist ein Stellplatznachweis zu führen.
- *Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen* (Planung der Baustraßen dort, wo später befestigte Flächen sind; später nicht befestigte Flächen sollen möglichst wenig befahren werden; Erdarbeiten nur auf gut abgetrockneten und bröseligem Boden durchführen etc.).
- *Separate Behandlung von Mutterboden*, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht.
- *Bodenaushub*, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.
- *Wasserdurchlässige Beläge* (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.

3. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Auf der überplanten Fläche sind auf Grundlage einer Altlastenerhebung aus dem Jahre 1996 zur Zeit keine Altlastenbereiche bekannt.

Soweit sich durch Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

St. Georgen, den 12. Juli 2006

Der Bürgermeister:



Wolfgang Schergel
Wolfgang Schergel