

BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„Alt' Schulhäusle“

I. RECHTSGRUNDLAGEN:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Änderungen
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), mit Änderungen
3. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
4. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), mit Änderungen

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragenen Grund- und Geschosflächenzahlen festgelegt, soweit diese nicht durch die eingezeichneten Baufenster weiter eingeschränkt sind.

§ 3 - Ausnahmen und Beschränkungen

1. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig:

kleine Beherbergungsbetriebe.

Alle übrigen ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

§ 4 - Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5 - Nebenanlagen und Nebengebäude

Als Nebenanlagen sind Ställe für Kleintierhaltung, die nicht der beruflichen Nutzung dienen, nur zulässig, soweit sie dem Gebietscharakter entsprechen.

Nebengebäude, außer Garagen und einem Gewächshaus je Grundstück bis zur Größe von 2,5 x 4,0 m und 4,0 m Firsthöhe und eine Geschirrhütte bis 2,5 x 3,0 m und 3,5 m Firsthöhe, sind nicht zugelassen.

§ 6 - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

§ 7 - Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

§ 8 - Pflanzbindungen und Pflanzgebot

1. Bäume, die im Bebauungsplan dargestellt sind, sind im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung anzupflanzen.
2. 15 % der Fassadenfläche sind zu begrünen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 - Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Blanke und reflektierende Metallteile sowie Verputze und Außenfassaden in kräftigen und grellen Farben sind nicht zulässig.
2. Die Traufhöhe, gemessen an der Außenkante des Mauerwerkes von der EFH des Rohbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge höchstens 3,75 m betragen.

§ 10 - Dachformen und Gestaltung

1. Im Baugebiet sind abgesetzte Pultdächer und Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung kann zur Straße hin trauf- oder giebelständig erfolgen.
2. Als Dachaufbauten sind Gaupen bis höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Untergeordnete Widerkehre, die mit ihrem First deutlich vom Hauptfirst abgesetzt sein müssen (mindestens 0,6 m), dürfen bis maximal 1/3 der Gebäudelänge erstellt werden. Dachdeckung und Dachneigung muß dem Hauptdach entsprechen.
3. a) Die Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.
b) Bei bestehenden Gebäuden kann die vorhandene Dachform und Dachneigung beibehalten werden, wenn lediglich Änderungen oder Umbauten vorgenommen werden.
4. Als Dachdeckungsmaterial darf nur rotbraunes bis dunkelbraunes und graues Material verwendet werden.

§ 11 - Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Garagenvorflächen sowie Hauszugängen

1. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenvorflächen sowie Hauszugänge sind so zu befestigen, daß eine Verschmutzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erfolgt.
2. Die Garagenzufahrten, Garagenvorflächen, Stellplätze und Hauszugänge dürfen nur in wasserdurchlässiger Pflasterung erfolgen. In der Oberfläche geschlossene Beläge sind nicht zulässig.

§ 12 - Gestaltung unbebauter Flächen und Begrünung

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. (Auf § 8 dieser Vorschrift wird verwiesen.)

§ 13 - Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen sind gestattet:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße):
Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung

2. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Hecken und Pflanzungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
3. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,5 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nur, sofern nicht in § 14 einschränkende Vorschriften erlassen sind.

§ 14 - Einfriedigungen an Straßeneinmündungen

Einmündungen von Straßen sind von jeder Bebauung und Einfriedigung freizuhalten; Bepflanzungen oder sonstige, die Sicht behindernde Nutzungen, dürfen nicht höher als 0,8 m sein - gemessen wird von der Fahrbahnoberkante aus.

§ 15 - Müllbehälter

1. Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, daß sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.
2. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

§ 16 - Werbeanlagen

Auf den, den Erschließungsanlagen abgewandten Seiten der Gebäude dürfen Werbeanlagen weder errichtet noch angebracht werden.

§ 17 - Führung von Energie-, Fernmelde- und Antennenleitungen

1. Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie und zum Empfang von Fernseh- und Rundfunksendungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Freileitungen sind nicht zulässig.

2. Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu führen, wenn nicht wichtige Gründe einer sofortigen unterirdischen Führung entgegenstehen.

- Im letzten Fall ist das vorherige Einvernehmen mit der Stadt St. Georgen herzustellen. —

§ 18 – Flüssiggasanlagen

Erfolgt die Energieversorgung durch Flüssiggas, so dürfen nur unterirdische Flüssiggastanks verwendet werden.

IV. HINWEISE

1. a) Zisternen zur Sammlung von Regenwasser werden im Bebauungsplangebiet befürwortet.

Eine Versickerung von gefaßtem Oberflächenwasser (z.B. aus Fallrohren oder Zisternenüberläufen) wird im Rahmen der wasserrechtlichen Zulässigkeit befürwortet (siehe hierzu auch in der Begründung zum Bebauungsplan).

Auf Antrag kann, vorbehaltlich der jeweiligen Haushaltsplanbeschlüsse, ein Zuschuß für Regenwasserspeicheranlagen gewährt werden.
- b) Auf Antrag kann, vorbehaltlich der jeweiligen Haushaltsplanbeschlüsse, ein Zuschuß für Solaranlagen gewährt werden.
2. 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.
3. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (zufällige Funde) ist das **Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, (Tel.: 07 61 / 2 07 12 - 0)** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

St. Georgen, den 23.09.1998



Der Bürgermeister

Wolfgang Schergel

Wolfgang Schergel