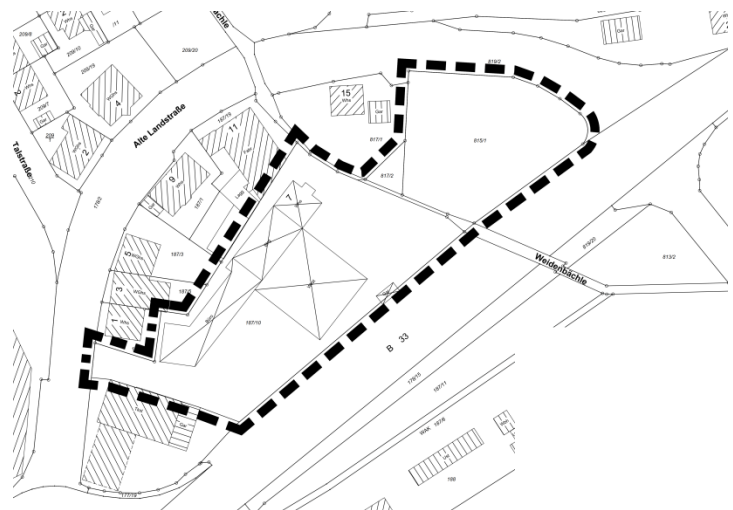


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Alte Landstraße“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Umweltbeitrag
Artenschutzrechtliche Prüfung
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
Schalltechnische Untersuchung
Verkehrsuntersuchung
Auswirkungsanalyse Einzelhandel
Baugrundgutachten

Stand: 09.12.2020
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER STADT ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD

über

- 1) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ und**
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“**

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen im Schwarzwald hat am __.__.____

- 1) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ und
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Landstraße“ (Planzeichnung vom __.__.____).

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Landstraße“ bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 09.12.2020
 - b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom 09.12.2020

2. Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil in der Fassung vom 09.12.2020
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 09.12.2020

3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus:
 - a) Lageplan in der Fassung vom 11.11.2020
 - b) Grundrisse in der Fassung vom 11.11.2020
 - c) Schnitte in der Fassung vom 11.11.2020
 - d) Ansichten in der Fassung vom 11.11.2020

4. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 09.12.2020
 - b) Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 09.12.2020 (verfasst von faktorgruen, Landschaftsplaner, Rottweil)
 - c) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 09.12.2020 (verfasst von faktorgruen, Landschaftsplaner, Rottweil)
 - d) Allgemeine Prüfung des Einzelfalls gemäß § 3c (1) Satz 1 UVPG in der Fassung vom 09.12.2020 (verfasst von faktorgruen, Landschaftsplaner, Rottweil)
 - e) Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom November 2020 (verfasst von Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg)
 - f) Verkehrsuntersuchung in der Fassung vom November 2020 (verfasst von Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg)
 - g) Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt St. Georgen in der Fassung 20.05.2020 (verfasst von der GMA, Ludwigsburg)
 - h) Altlastenrecherche und orientierende Bodenuntersuchung in der Fassung vom 30.09.2007 (verfasst von GBB-GrundBau Bodensee GmbH, Stockach)

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

St. Georgen im Schwarzwald, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen im Schwarzwald übereinstimmen.

St. Georgen im Schwarzwald, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

St. Georgen im Schwarzwald, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel (Discounter)“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Discounter)“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² zuzüglich eines Backshop.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Discounter)“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² mit integriertem Backshop
- Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes und des Backshops notwendige Nebenanlagen und Nebenräume (z. B. Lagerflächen, Büroflächen, Sozialräume etc.) und Stellplätze
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung

Der Vorraum (Packzone, Mall) bleibt bei der Ermittlung der Verkaufsfläche unberücksichtigt, wenn dort keine Warenpräsentation stattfindet.

HINWEIS:

Die Verkaufsfläche besteht aus dem Selbstbedienungsbereich, der dem Kunden zugänglich ist. Darüber hinaus aus dem Kassenvorraum, der Einpack- und Entsorgungszone, dem Windfang sowie der Mall/Verkehrsfläche. Auch Bereiche, in denen die Waren sichtbar ausgelegt werden, die aber vom Kunden nicht betreten werden dürfen, sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu GRZ 1,0 überschritten werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.4.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bezogen auf den obersten Punkt des Gebäudes und in Meter über Normalhöhennull (m.ü.NHN) festgesetzt.

1.4.2 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, sowie Tür- und Fenstervorbauten die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über die Sondergebietsfläche nicht hinausragen (z. B. in die angrenzenden Verkehrsflächen und angrenzenden Privatgrundstücke).

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der dafür festgesetzten Stellplatzzone (ST) gemäß der Planzeichnung zulässig.

1.6.2 Tiefgaragen und offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.6.3 Oberirdische PKW-Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.7.1 Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und (2) BauNVO und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche von bis zu einschließlich 40 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 Die LKW-Anlieferung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und dem dafür festgesetzten Bereich Anlieferung (AL) gemäß der Planzeichnung zulässig.

HINWEIS:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

- 1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.8.2 PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20%-Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und Wegeflächen.
- 1.8.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anzubringen. Beleuchtete Werbeflächen sind nach 23 Uhr abzuschalten und die Leuchtdichte zu beschränken (z. B. 15 Cd/m²).

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche LR (Dole des Weidenbächles) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt St. Georgen im Schwarzwald zu belasten.

1.10 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm ist im Andienbereich im Westen des Plangebiets eine geschlossene Einhausung (räumliche Lage gemäß untenstehender Abbildung 1) zu errichten. Die Größe der Einhausung richtet sich nach den Abmessungen des Andienfahrzeuges. Es ist erforderlich, dass das Andienfahrzeug für den Andienvorgang komplett in der Einhausung abgestellt werden kann. Die Einhausung muss durchweg eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen. Dies gilt auch für das Tor, das den Andienbereich in Richtung der Zufahrt während der Andienung abschließt.

Hiervon abweichende Konstruktionen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

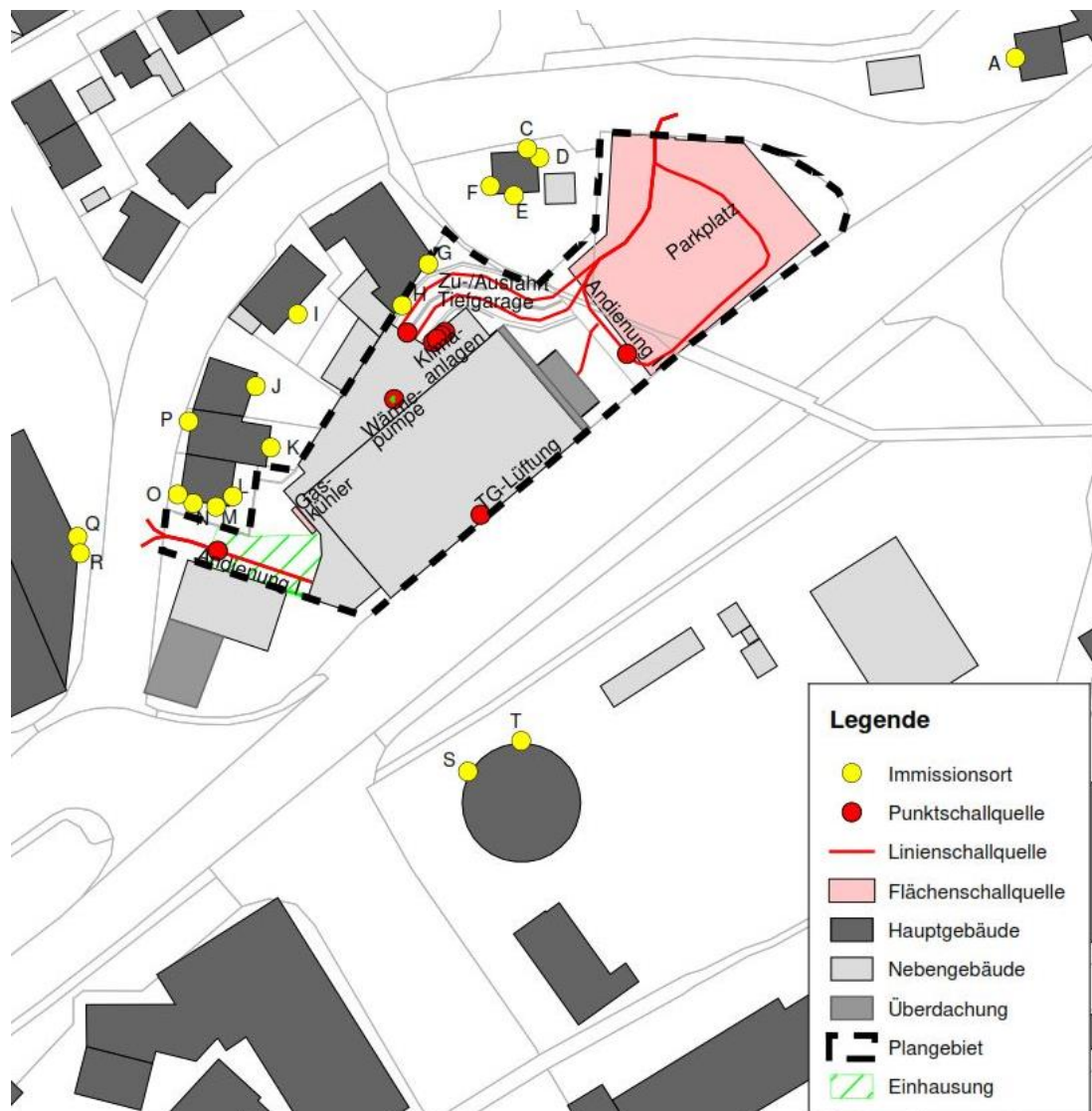


Abb. 1: Räumliche Lage geschlossene Einhausung

1.11 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Offene, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze (einzeilige Anordnung) bzw. je angefangene 10 Stellplätze (doppelreihige Anordnung). Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit Ballen mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Der Bereich ist vor Überfahren zu schützen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die Pflanzliste im Anhang.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (3) BauGB)

1.12.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf 805,30 m.ü.NHN festgesetzt.

1.12.2 Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf Normalhöhennull (m.ü.NHN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

1.13 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag kann geändert oder neu abgeschlossen werden.

HINWEIS:

Die Konkretisierung der im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zulässigen Nutzungen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

2.1 Dächer / Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) untergebracht werden.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende / spiegelnde oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), und Fensterflächen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Es ist ausschließlich eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylons mit einer Ansichtsfläche von maximal 20,0 m² zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn
 - die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,
 - die jeweils realisierte Traufe nicht überschritten wird,
 - eine Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird und
 - die jeweilige Einzelgröße von max. 10,5 m² (Euronorm) nicht überschritten wird.
- 2.2.3 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

HINWEIS:

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.3 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.3.2 Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten

Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die Pflanzliste im Anhang.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Bundesstraße B33 und Alte Landstraße) sind nicht zulässig.

2.4.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Sichtdreiecke an Grundstückszufahrten

Die durch Sichtdreiecke gemäß der Planzeichnung ausgewiesenen Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernisse und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtflächen zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

3.3 Artenschutz

Rodungszeitraum

Bäume und Sträucher dürfen analog § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Abbruch von Gebäuden

Gebäude dürfen nicht in der Zeit zwischen 1. März und 31. August abgebrochen werden. Sollte dennoch ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der o. g. Vogel-Brutzeit vorgesehen sein, ist eine vorherige Begehung dieser erforderlich. Können keine Vorkommen von Gebäudebrütern erfasst werden, ist ein Abbruch von Gebäuden auch in der Brutzeit möglich. Werden Vorkommen festgestellt, ist das Ende der

Brutzeit abzuwarten, bevor abgebrochen werden kann.

3.4 Freiflächengestaltungsplan

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für das Sondergebiet, zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3.5 Lärmschutz

- 3.5.1 Beschränkung der Öffnungszeiten des Nahversorgers auf maximal den Zeitraum zwischen 6:15 Uhr bis 21:45 Uhr, so dass keine Kundenfahrbewegung in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr erfolgt; vereinzelte Fahrten von Mitarbeitern oder Reinigungspersonal in die Tiefgarage innerhalb der Nachtzeit (22-6Uhr) wären jedoch verträglich.
- 3.5.2 Der Container mit der Papierpresse sollte innerhalb der geschlossenen Einhausung positioniert werden. Insbesondere der Austausch des Containers sollte ebenfalls in der geschlossenen Einhausung erfolgen. Alternativ könnte der Container auch südwestlich der bestehenden Tankstelle an der B 33 aufgestellt werden. Für diese Position ist jedoch auch die Abschirmung in Richtung Wohnhaus durch die geschlossene Einhausung erforderlich.
- 3.5.3 Keine Andienung in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr (auch nicht mit geschlossenem Tor).
- 3.5.4 Begrenzung der Andienvorgänge auf maximal vier Vorgänge am Tag zwischen 6 und 22 Uhr; davon maximal zwei innerhalb der Ruhezeiten am Tag jeweils mit geschlossenem Tor; an Tagen, an denen der Container nicht getauscht wird, wären auch fünf Andienvorgänge in der geschlossenen Einhausung verträglich. Dies gilt auch für den Fall der der Container neben der Tankstelle aufgestellt wird.
- 3.5.5 Für die Verbundkälteanlage ist eine Innenaufstellung zu wählen.
- 3.5.6 Beschränkung der Emissionen durch geplante technischen Anlagen auf maximal 63 dB(A) für den Gaskühler und maximal 73 dB(A) für die Wärmepumpe, wenn diese an den gewählten Standorten verbleiben; alternativ kommen zur Abschirmung der Wärmepumpe auch zwei Wände mit einer Höhe von 90 cm in Bezug auf die Aufstellhöhe der Wärmepumpe infrage. Diese Wände die Wärmepumpe in Richtung Norden und Osten abschirmen. Zwischen den Wänden darf keine Lücke entstehen.
- 3.5.7 Die Regenrinne im Bereich der Tiefgaragenrampe sollte lärmarm und damit dem Stand der Lärmreduzierungs- und Lärmvermeidungstechnik entsprechend ausgebildet sein.

St. Georgen im Schwarzwald, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Michael Rieger
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen im Schwarzwald übereinstimmen.

St. Georgen im Schwarzwald, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

St. Georgen im Schwarzwald, den

Michael Rieger
Bürgermeister

ANHANG – PFLANZLISTE (EMPFEHLUNGEN)

Allgemeines	Zu den geeigneten Baum- und Straucharten für die Bepflanzung der Stellplätze bzw. unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zählen die nachfolgend angeführten Gehölze.																						
Herkunft der Gehölze	Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern sollten in Bezug auf einheimische Arten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.																						
Mindestqualitäten	Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten: <ul style="list-style-type: none">• Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm• Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb des Baugrundstückes Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.• Sträucher für Freiflächen innerhalb des Baugrundstückes Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100																						
Begrünung Stellplätze mit Bäumen / straßenbegleitende Baumpflanzung	<p>Für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.</p> <p>Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.</p> <table><tr><td>Alnus x spaethii</td><td>Purpor-Erle</td></tr><tr><td>Corylus colurna</td><td>Baumhasel</td></tr><tr><td>Fraxinus excelsior 'Geessink'</td><td>Esche (Sorte)</td></tr><tr><td>Ginkgo biloba</td><td>Ginkgobaum</td></tr><tr><td>Quercus cerris</td><td>Zerr-Eiche</td></tr><tr><td>Quercus petraea</td><td>Trauben-Eiche</td></tr><tr><td>Robinia pseudoacacia</td><td>Robinie</td></tr><tr><td>Sophora japonica</td><td>Schnurbaum</td></tr><tr><td>Sorbus intermedia</td><td>Schwedische Mehlbeere</td></tr><tr><td>Tilia cordata 'Greenspire'</td><td>Winterlinde (Sorte)</td></tr><tr><td>Tilia cordata 'Rancho'</td><td>Winterlinde (Sorte)</td></tr></table>	Alnus x spaethii	Purpor-Erle	Corylus colurna	Baumhasel	Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche (Sorte)	Ginkgo biloba	Ginkgobaum	Quercus cerris	Zerr-Eiche	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Robinia pseudoacacia	Robinie	Sophora japonica	Schnurbaum	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde (Sorte)	Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde (Sorte)
Alnus x spaethii	Purpor-Erle																						
Corylus colurna	Baumhasel																						
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche (Sorte)																						
Ginkgo biloba	Ginkgobaum																						
Quercus cerris	Zerr-Eiche																						
Quercus petraea	Trauben-Eiche																						
Robinia pseudoacacia	Robinie																						
Sophora japonica	Schnurbaum																						
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere																						
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde (Sorte)																						
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde (Sorte)																						

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Bäume

s. oben bei „Begrünung Stellplätze mit Bäumen / straßenbegleitende Baumpflanzung“ sowie

Quercus robur 'Fastigiata Koster' Säulen-Eiche

Sträucher

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Ribes alpinum 'Schmidt' Alpen-Johannisbeere

Rosa div. Strauch-Rosen, Wild-Rosen

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Bodendecker / Niedrige Gehölze für flächige Bepflanzung

Cornus stolonifera 'Kelsey' Zwerg-Hartriegel

Deutzia gracilis Maiblumenstrauch

Euonymus fortunei 'Coloratus' Kletter-Spindelstrauch

Lonicera pileata Heckenkirsche

Rosa div. Bodendecker-Rose (diverse
Sorten)

Spiraea japonica Japanische Spiere

Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze (Fassaden / Mauern) sowie Stütz- und sonstigen Mauern

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet.

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

Clematis-Hybriden Waldrebe (in Sorten)

Clematis montana Berg-Waldrebe

Hedera helix Efeu (selbsthaftend)

Lonicera tellmanniana Gold-Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' Wilder Wein (selbsthaftend)

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Wilder Wein (selbsthaftend)

Rosa sp.(kletternde Arten) Kletterrose

Dachbegrünung

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.