

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Sondergebiet SO Hotel / Gastronomie / Jugendhilfeeinrichtung / Schule mit Ausbildungswerkstätten (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Hotel / Gastronomie / Jugendhilfeeinrichtung / Schule mit Ausbildungswerkstätten“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Fremdenbeherbergung, von Schank- und Speisewirtschaften, einer Jugendhilfeeinrichtung, einer Schule mit Ausbildungswerkstätten sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Im Sondergebiet „Hotel / Gastronomie / Jugendhilfeeinrichtung / Schule mit Ausbildungswerkstätten“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe, Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis
- Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie dem Beherbergungsbetrieb organisatorisch zugeordnet sowie ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Jugendhilfeeinrichtung bestehend aus Wohngruppen / betreutem Wohnen
- Schule mit Ausbildungswerkstätten
- Anlagen, Räume und Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind (z.B. Verwaltungs-, Lager-, Personal- und Technikräume), sowie die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen
- Wohnungen für Bedienstete, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie der Hauptnutzung organisatorisch und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung

1.2 **Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Feuerwehrgerätehaus
- Nebenräume wie Lager-, Technik-, Umkleide-, Aufenthalts- und Schulungsräume sowie sanitäre Anlagen wie Toiletten und Duschen
- Nebenanlagen, Freiflächen, Stellplätze, Carports und Garagen

1.3 **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

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen)

1.4 **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Im Sondergebiet und in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl 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, jeweils bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

1.5 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

- 1.5.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH, FH in m. ü. NHN) der Hauptbaukörper einzuhalten.
- 1.5.2 Die Traufhöhe der Hauptbaukörper wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.5.3 Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird bestimmt durch den obersten Punkt der Dachbegrenzungskante (First).
- 1.5.4 Die maximal zulässige Traufhöhe darf durch die gem. Ziffer 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften zulässigen Dachaufbauten überschritten werden.

1.6 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

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

1.8.1 Oberirdische Garagen und Carports sind im Sondergebiet und in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ nur innerhalb der Baufenster zulässig. Carports sind definiert als überdachte Stellplätze mit mindestens zwei offenen Seiten definiert.

1.8.2 Offene KFZ- (auch unter Anlagen zur solaren Energiegewinnung) und Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet und in der gesamten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.9.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind im Sondergebiet und in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ nur innerhalb der Baufenster und der hierfür gemäß Planzeichnung festgesetzten Zone (NA) zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

1.9.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Sondergebiet und in der gesamten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.10.1 Auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche, welche von Bebauung aufgrund des Anbauverbots zur B 500 freizuhalten ist, sind jegliche Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

1.10.2 Anlagen, welche gemäß LBO genehmigungsfrei sind, bedürfen ebenfalls der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

1.11 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Planeinschrieb 1 (siehe Planzeichnung) ist eine hochbauliche Anlage (Wartehäuschen) mit einer maximalen Grundfläche von 8 m² zulässig. Zudem ist innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Planeinschrieb 1 (siehe Planzeichnung) eine Überfahrt / Zufahrt auf einer Fläche von maximal 70 m² zulässig.

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

1.12.1 Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen aus betriebsnotwendigen Gründen im Winter der Schnee geräumt werden muss.

1.12.2 Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

1.12.3 Private Beleuchtungsanlagen sind nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

HINWEISE:

Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

1.13 Fahr- und Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche FGR ist mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten der Feuerwehr St. Märgen zu belasten. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

1.14 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Sondergebiet sind gemäß der Planzeichnung standortgerechte Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 18-20 cm oder Solitär mind. 3xv.) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen von in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten sind jeweils bis zu 5,0 m zulässig.

1.15 Pflanzenerhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dachformen / Dachneigungen / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und zulässige Dachneigung der Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dacheindeckung in rot bis rotbraunem und grau bis anthrazitfarbenem Farbton auszuführen.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, und Fensterflächen.
- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen, an Fassaden sowie auf für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplätzen zulässig.

2.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten. Die gem. Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässige Traufhöhe darf durch Dachaufbauten überschritten werden.
- 2.2.2 Dachaufbauten durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig), die nicht durch Dachflächen im Ausmaß von mindestens 2 Ziegelreihen voneinander getrennt sind, sind nicht zulässig. Die Ziegelreihen müssen in einer Ebene mit der Dachfläche liegen. Die untere Begrenzung aller Dachaufbauten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie je Gebäude liegen.
- 2.2.3 Alle Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- 2.2.4 Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 0,80 m betragen.
- 2.2.5 Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.
- 2.2.6 Zwerchgiebel sind nur bis zur Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudefassade zulässig. Die tatsächlich realisierte Traufe darf um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.3 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig. Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind davon ausgenommen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Fläche der Werbeanlagen an Gebäuden ist begrenzt auf maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche bzw. Gebäudeseite.
- 2.4.2 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.
- 2.4.3 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.
- 2.4.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.5 Abstellflächen und Freiflächengestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen.
- 2.5.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und unterhalten.

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

- 2.6.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten. Zu privaten Grundstückflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über Gelände nicht überschreiten.
- 2.6.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Gabionen sind nicht zulässig.
- 2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.
- 2.6.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.7 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)

Anbaubeschränkung entlang der B 500

Das Anbauverbot gilt im Grundsatz für bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Versickerungsanlagen, Umfahrungs-/Abstellflächen, Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen. Im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg kann eine Ausnahme vom Anbauverbot erteilt werden.

4 HINWEISE

4.1 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.

4.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

St. Märgen, den

fsp.stadtplanung

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

Manfred Kreutz
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 Gemeinde St. Märgen übereinstimmen.

St. Märgen, den

Manfred Kreutz
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. Märgen, den

Manfred Kreutz
Bürgermeister