S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "A M K E S S E L B E R G W E G "

in St. Georgen-Oberkirnach

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) mit Änderungen, § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl S. 770) mit Änderungen, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl S. 578) mit Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt St. Georgen im Schwarzwald am 19.10.1994 den Bebauungsplan "Am Kesselbergweg" in St. Georgen-Oberkirnach, als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 500 vom 19.10.1994

2. den Bauvorschriften vom 19.10.1994

Außerdem ist beigefügt:

Die Begründung vom 19.10.1994

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

St. Georgen, den 19.10.1994

STADT 13 ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD 13

Der Bürgermeister:

Schergel

(Schergel)

R E C H T S K R A F T V E R M E R K

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes "Am Kesselbergweg" in St. Georgen-Oberkirnach sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde am 13. Januar 1995 im Amtsblatt Nr. 238 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan "Am Kesselbergweg" ist somit seit dem 13. Januar 1995 rechtsverbindlich.

St. Georgen, den 18. Januar 1995

Der Bürgermeister

Schergel

(Schergel)

STADT 13 13 ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

" A M K E S S E L B E R G W E G "

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß zur Planaufstellung

Im Stadtteil Oberkirnach wurde die Ausweisung von fünf bis zehn Bauplätzen gewünscht. Diese Bauplätze sollten, wie auch im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt St. Georgen vorgesehen, nur für Bürger des Stadtteiles Oberkirnach bereitgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist "Hinter dem Schulhaus" eine Baufläche vorgesehen, die zur Befriedigung des Eigenbedarfes bebaut werden kann. Dieser Standort ("Hinter dem Schulhaus") wurde von Seiten der Stadtverwaltung als nicht geeignet angesehen, da durch vorgesehene konzentrierte Bebauung der Charakter der Streusiedlung Oberkirnach erheblich gestört würde. Daraufhin wurden auf der Gemarkung Oberkirnach alternative Standorte untersucht, z.B. Ausweisung einer Außenbereichssatzung im Bereich des Gasthofes Waldeck. Desweiteren wurde untersucht, ob eine Einzelhausbebauung im Bereich von bestehenden Gebäuden in Oberkirnach möglich ist. Diese Untersuchungen scheiterten an der rechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Einzelhausbebauung auf bestehenden Hofgrundstücken (§ 35 BauGB) und an der Grundstücksfrage für die Außenbereichssatzung.

Bei mehreren Gesprächen mit dem Ortschaftsrat, dem Regierungspräsidium Freiburg, der Bezirksstelle für Naturschutz, dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Rottweil und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, entschloß man sich, eine standortökologische Untersuchung des Baugebietes "Hinter dem Schulhaus" im Vergleich mit dem alternativen Baugebiet entlang des Kesselbergweges in Auftrag zu geben. Der freie Landschafts- und Gartenarchitekt, Dipl.-Ing. Bernd Meier, übernahm die Untersuchung. Das standortökologische Gutachten ergab einen geringfügigeren Landschaftseingriff bei der Ausweisung eines Bebauungsplangebietes entlang des Kesselbergweges.

Die Ausweisung des Baugebietes "Am Kesselbergweg" wurde auch aus Sicht des Stadtbauamtes im Vergleich zur Baufläche "Hinter dem Schulhaus" für besser gehalten, da die fünf Bauplätze mit einem Gebäudeabstand von 30 m dem Charakter der Streusiedlung besser entsprechen. Desweiteren begünstigte diese Entscheidung die Tatsache, daß die Straßenfläche bis auf eine geringfügige Straßenerweiterung (Stich zum nördlichen Wohnhaus) vorhanden ist.

Bei der Ausweisung des Baugebietes "Hinter dem Schulhaus" wäre eine massive, d.h. zusammenhängende Bebauung entstanden, wobei der Neubau einer Straße erforderlich wäre. Der Eingriff, den diese Zufahrtsstraße zum Baugebiet "Hinter dem Schulhaus" erforderlich machen würde, wäre von massiver Art, da erhebliche Abtragungen und Aufschüttungen für den Straßenbau notwendig geworden wären. Dies bedeutet, daß zusätzlich zu der Versiegelung durch die Gebäude und Nebenanlagen eine Versiegelung durch den Neubau der Straße erfol-

gen würde. Der Kesselbergweg ist weiterhin als Zufahrts- und Verbindungsstraße notwendig.

2. Lage, Größe und Gliederung des Plangebiets

Das Gebiet liegt im Stadtteil Oberkirnach, nördlich des Kesselbergweges im Gebiet "Auf dem Bühl".

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,82 ha.

Davon entfallen auf:

öffentliche Verkehrsflächen	0,12 ha
überbaute Flächen	0,14 ha
Freiflächen	0,56 ha

3. Grünordnung

Im Bebauungsplan ist aufgrund der standortökologischen Untersuchung folgendes festgeschrieben:

1. Entlang dem Bebauungsplangebiet zur freien Landschaft hin (nördliche, westliche und östliche Grenze) ist ein 5 - 8 m breiter Pflanzgürtel vorgesehen.

2. Die Restböschungen auf den einzelnen Bauplätzen sind durch Eintragung in den Bebauungsplan geschützt.

3. Im Bebauungsplan ist festgelegt, daß nebenstehende Garagen auf eine Baubreite von 6,50 m zu beschränken sind. Hierbei sind die Dachfläche zu begrünen und bepflanzen. Somit dürfen nur die Toransichten sichtbar sein.

4. Die Hinweise unter 6.2 des standortökologischen Gutachtens werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, z.B. daß während des Baubetriebes sowie durch die Art der Baukörper ein ausreichender Erossionsschutz sicherzustellen ist oder der Wiesenbereich südlich des Kesselbergweges nicht zur Ablagerung von Boden und Aushub und/oder zur Aufstellung von Bauhütten,- maschinen o.ä. genutzt werden darf; die Auenwiesen müssen absolut unberührt bleiben.

5. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Das Baugebiet ist nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Diese Fläche wird im neuen Flächennutzungsplan dargestellt, dafür verzichtet die Stadt auf die Ausweisung der Baufläche "Hinter dem Schulhaus".
   Es ist keine Erweiterung des Plangebietes vorgesehen.

II. BEBAUUNG UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

1. Charakter des Gebietes

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

2. Maß der baulichen Nutzung

1. Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

2. Die bauliche Nutzung ist wie folgt festgelegt:

   a) die Grundflächenzahl 0,2
   b) die Geschoßflächenzahl 0,6.

Die Schaffung von Wohnraum, auch im Dachgeschoß, ist aufgrund der vorgesehenen Dachneigung und der Zulassung von Gaupen möglich.

Bestimmend für die Nutzung des Grundstückes sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Planes.

3. Gestaltung des Gebietes

Um die Einfügung des Baugebietes mit seinen unmittelbaren Übergängen zur freien Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten, ist eine lockere Bebauung, die eine gute Durchgrünung des Gebietes ermöglichst, geplant. Auch sind die Dachformen und Geschoßzahl der Gebäude so gewählt worden, daß diesem Erfordernis Rechnung getragen wird.

III. VERKEHR

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt durch den vorhandenen Kesselbergweg. Ein Gebäude wird durch eine neu zu erstellende Straße erschlossen, welche mit einem wasserdurchlässigen Belag aus großfugigen Betonwerksteinpflastern erstellt wird. Die Straßen erhalten keine Gehwege.

Ruhender Verkehr:

Die Stellplätze für die zu errichtenden Gebäude müssen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Öffentlicher Nahverkehr:

Vor der Ortschaftsverwaltung, d.h. in der Nähe des Baugebiets befindet sich eine Bushaltestelle. Weitere Maßnahmen, insbesondere die Einrichtung einer Bushaltestelle im Plangebiet sind nicht notwendig.

IV. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES

1. Versorgung

a) Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist eine neue Leitung vom Anwesen "Ponyhof" bis in das Baugebiet zu verlegen. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist beim Landratsamt beantragt.

b) Elektrischer Energie

Die elektrische Energieversorgung ist nach Auskunft des EVU gesichert. Die Versorgung erfolgt aus der bestehenden Trafostation.

2. Entwässerung

a) Schmutzwasser-Regenwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser muß der geplanten Leitung in der Talaue zugeführt werden. Diese Leitung bringt das Schmutzwasser zur Pumpstation, von wo es dann der öffentlichen Leitung beim Anwesen "Ponyhof" zugeführt wird.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

b) Klärung des Schmutzwassers

Die vorhandene mechanisch-biologische Kläranlage wird nur mit dem anfallenden Schmutzwasser belastet und kann diese Menge ohne Schwierigkeiten aufnehmen, weil sie für eine wesentlich größere Einwohnerzahl und Einwohnergleichwertzahl ausgelegt ist.

c) Maßnahmen gegen die Versiegelung der Landschaft

Da durch die weiter fortschreitende Besiedelung der Landschaft immer größere Flächen gegen die Eindringung von Wasser versiegelt werden, müssen die Zufahrten, Zugangswege und sonstigen Grundstücksflächen mit solchen Baustoffen hergestellt werden, die das Eindringen von Wasser in den Boden ermöglichen.

V. FOLGEEINRICHTUNGEN

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Folgeeinrichtungen, weil sie schon vorhanden sind.

VI. KOSTEN

Die Erdarbeiten für den Kanal und die Wasserversorgung werden von den Anliegern entlang der Trasse in Eigenarbeit durchgeführt. Die Stadt St. Georgen beteiligt sich mit den Materialkosten wie folgt:

1. Kanalisation	373.000,-- DM
2. Wasserversorgung	83.000,-- DM
Insgesamt:	456.000,-- DM

Die Maßnahmen werden finanziert:

a) durch die Beiträge der künftigen Grundstückseigentümer
b) durch die Erlöse aus Grundstücksverkäufen
c) durch die Aufnahme von Krediten

VII. MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGEN BILDEN SOLL

Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden:

a) für die ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes
b) für die Bebauung der Grundstücke nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches
c) für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und sonstigen mit der Bebauung zusammenhängenden Abgaben.

St. Georgen, den 19.10.1994

Der Bürgermeister:

Schergel

(Schergel)

B A U V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan

" A M K E S S E L B E R G W E G "

vom 19.10.1994

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2254) mit Änderungen.

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) mit Änderungen.

3. § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.83 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) mit Änderungen.

4. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 03.10.83 (GBl. S. 578, ber. S. 720) mit Änderungen.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragene Grund- und Geschoßflächenzahl festgelegt, soweit diese nicht durch die eingezeichneten Baufenster weiter eingeschränkt werden.

§ 3
Ausnahmen und Beschränkungen

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

   Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

2. Alle ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

§ 4
Bauweise

Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. zwei beschränkt.

§ 5
Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen müssen in das Haus integriert werden. Ausnahmsweise können Garagen zugelassen werden, wenn sie mit Flachdach geplant sind, in den Hang eingebaut und das Dach begrünt und bepflanzt wird. Eine Garagenbreite (Straßenflucht) bis zu einem max. Außenmaß von 6,50 m ist zulässig.

§ 6
Nebenanlagen und Nebengebäude

Folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig:

a) Fläche für Kleintierhaltung
b) Geschirrhütten bis 20 m^3 umbauten Raum

Die übrigen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 7
Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird von der Unteren Baurechtsbehörde nach Absprache mit dem Stadtbauamt festgelegt.

§ 8
Pflanzbindungen und Pflanzgebote

1. Im Bebauungsplan dargestellte Böschungsschutzflächen müssen erhalten werden.

2. Auf der Nord-, West- und Ostseite der Grundstücke zur freien Landschaft hin, ist wie im Bebauungsplan enthalten, ein privater Pflanzstreifen von 5 - 8 m Tiefe vorgesehen, der in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten des Schwarzwald-Baar-Kreises mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

3. Jedes Grundstück muß mit einem einheimischen standortgerechten hochstämmigen Baum bepflanzt werden.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9
Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Blanke und reflektierende Metallteile sowie farbige und grelle Verputze an Außenfassaden sind nicht zulässig. Die Gebäude sind in Art und Gestaltung landschaftstypisch zu gestalten.
   Auf weitgehende Holzverwendung ist zu achten (z.B. Giebelverschalung, Fensterrahmen, etc.)

2. Bei dreigeschossiger Bauweise (ausbaubares Untergeschoß, Erdgeschoß, ausbaubares Dachgeschoß) wird die Traufhöhe auf 3,80 m ab Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.

3. An- und Vorbauten sind nur zulässig, soweit es sich um untergeordnete Bauteile handelt, wie z.B. Windfänge und Veranden. Sie müssen sich der Gesamtgestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

§ 10
Dachformen und Gestaltung

1. Im gesamten Baugebiet ist ausschließlich das Satteldach mit Krüppelwalm zulässig.

2. Die Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

3. Als Dachdeckungsmaterial darf nur braunes bis dunkles Material verwendet werden. Die genaue Festlegung der Farbe ist mit der Naturschutzbehörde abzuklären.

4. Als Dachaufbauten sind nur Gaupen zugelassen. Sie dürfen höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.

§ 11
Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Garagenvorflächen

Die Garagenzufahrten, Garagenvorflächen und Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Pflasterung erfolgen. In der Oberfläche geschlossene Beläge sind nicht zugelassen.

§ 12
Gestaltung unbebauter Flächen und Begrünung

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen.

§ 13
Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken dürfen nur so vorgenommen werden, daß eine Anpassung an die Nachbargrundstücke gesichert ist.

§ 14
Einfriedigungen

1. Für Einfriedigungen gilt:

   a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) sind keine Einfriedigungen zulässig.

   b) An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

      Hecken und Bepflanzungen oder Zäune.

§ 15
Müllbehälter

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, daß sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen, z.B. in die Garage integrieren.

§ 16
Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden.

§ 17
Antennenanlagen

Überdachantennen sind zulässig, wenn sie das umgebende Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Parabolantennen sind so anzuordnen, daß sie nicht störend wirken (z.B. im Bereich Garten, Terrasse oder nicht einsehbar auf dem Balkon).

§ 18
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.

§ 19
Zusätzliche Genehmigungspflicht

Abweichend von § 52 LBO bedarf die Errichtung und Änderung folgender Anlagen der Genehmigung:

Abgrabungen und Aufschüttungen über 100 m³ (§ 52 Abs. 1 Ziffer 17 LBO)

IV. HINWEIS

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuz, alte Grenzstein o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

St. Georgen, den 19.10.1994

STADT 13 ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD 13

Der Bürgermeister:

Schergel

(Schergel)