

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 und Nr. 5 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „DRK-Zentrum“
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche „DRK-Zentrum“ dient der Unterbringung einer Rettungswache sowie der Unterbringung von Räumlichkeiten für den DRK-Ortsverband.

Zulässig sind:

- Betriebsgebäude für den Rettungsdienst und den Ortsverband sowie die erforderlichen Nebenräume wie Schulungsräume, Schlafräume, Büroräume, Technikräume und Sanitäreinrichtungen,
- die sonstigen erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.
- Übungs- und Freiflächen,
- Stellplatzflächen, Garagen mit ihren Zufahrten

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 In der Gemeinbedarfsfläche wird die zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern festgesetzt.

1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes (Dachbrüstung bei Flachdächern).

1.3.3 Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Albtalstraße am Fahrbahnrand zum Baugrundstück in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

- 1.3.4 Technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen sind auf einer Fläche von maximal 10 % der überbaubaren Fläche bis 1,5 m über die festgesetzte Gebäudehöhe zulässig und sind um 1,5 m von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.
- 1.3.5 Solaranlagen und sonstige Anlagen zur Energiegewinnung unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten. Sie sind um 1,0 m von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.
- 1.4 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)**
- 1.4.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Werte.
- 1.4.2 Die zulässige Grundflächenzahl (0,4) darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Es gilt die offene Bauweise.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Südseite über die gesamte Länge durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Tür- und Fenstervorbauten bis zu 2,00 m zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 1.7.1 Entlang der L154 wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Eine Grundstückszufahrt ist ausschließlich in diesem Bereich zulässig.
- 1.7.2 Die Bereiche außerhalb des Einfahrtbereichs sind als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass hier eine Grundstückszufahrt nicht zulässig ist.
- 1.8 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**
- 1.8.1 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsfläche nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.8.2 Offene Kfz-Stellplätze sind lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze (ST) zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Stellplatzflächen für PKW und Hofflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.9.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (UV-anteilarm, z.B. LED) herzustellen. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) nicht gefährdet wird.
- 1.9.4 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.10.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem Bau- fenster und der L149 sind mindestens 4 gebietsheimische Heister und 6 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe nachfolgende Pflanzen- liste. Zum Gebäude ist ein Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten.

Pflanzenliste (Artenempfehlung)

Die Pflanzliste orientiert sich an den für St. Blasien maßgeblichen, gebietsheimi- schen Gehölzen (LfU 2002)

Gehölzarten und Qualitäten für Bepflanzungen

<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	2 x verpflanzt Heister 150 – 200
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	2 x verpflanzt Heister 150 – 200
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	2 x verpflanzt Sträucher 60-100 cm
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	2 x verpflanzt Sträucher 60-100 cm
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	2 x verpflanzt Sträucher 60-100 cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2 x verpflanzt Sträucher 60-100 cm
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	2 x verpflanzt Sträucher 60-100 cm

1.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1.11.1 An dem durch Planeintrag festgesetzten Standort ist ein Einzelbaum dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.11.2 In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Grünfläche) sind alle Gehölze dau- erhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang 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 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 (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 7° auszubilden und extensiv zu begrünen.
- 2.1.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Photovoltaik), sind nur in Kombination mit Dachbegrünung zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

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

- 2.2.1 Als Fassadenhauptfarbe sind nur helle, gedeckte Farben zulässig.

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

- 2.3.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Feste Einfriedungen wie Mauern o.ä. dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Im Bereich der Grundstücksein- und Ausfahrten ist eine ausreichende Anfahrtssicht zu gewährleisten.
- 2.3.2 Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten.
- 2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Stellplatz, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Schonwald und gesetzlicher Bodenschutzwald nach §30 LWaldG

Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. oberhalb der Umgehungsstraße L149 grenzt der Schonwald „Albtal-Bergwald“ (Nr. 200309) auf Flurstück Nr. 216 an. Dieser Bereich ist zusammen mit der felsigen Straßenböschung auf Flurstück Nr. 216/11 auch als gesetzlicher Bodenschutzwald kartiert.

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 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des kristallinen Grundgebirges (St. Blasien-Granit).

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/Felswänden oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtverhältnisse auf die angrenzenden Landesstraßen müssen jederzeit gewährleistet sein. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist deshalb die Freihaltung der notwendigen Sichtfelder erforderlich.

4.5 Hinweise zum Artenschutz

- 4.5.1 In den Monaten April bis Oktober sind Lichtwirkungen zum Kreisverkehr, zur nördlichen Umgehungsstraße und zum südöstlich angrenzenden Gehölzbestand hin zu vermeiden, weshalb in diesen Bereichen auf eine Außenbeleuchtung zu verzichten ist und bei Fenstern zeitgesteuerte, lichtdichte Jalousien einzusetzen sind.
- 4.5.2 Die Fällung der zusammenhängenden Gehölze / Hecke soll in den Monaten Januar und / oder Februar ohne Beeinträchtigung des Bodens manuell durchgeführt werden. Eingriffe in den Boden (z.B. Stockrodung) dürfen dann erst nach dem Ende der Überwinterungsperiode der Haselmaus, also je nach Witterungsverlauf erst nach Ende April / Anfang Mai erfolgen.
- 4.5.3 Rodung der einzelnen Bäume außerhalb der Balz-, Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September

Stadt St. Blasien, den 12.02.2021.....

Bürgermeister
Adrian Probst

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwarzenortring 17, 79098 Freiburg
Telefon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

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. Blasien übereinstimmen.

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 12.02.2021.

Stadt St. Blasien, den 12.02.2021.....

Bürgermeister
Adrian Probst

Stadt St. Blasien, den 12.02.2021.....

Bürgermeister
Adrian Probst

