

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Sondergebiet SO Landmaschinenbetrieb (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Landmaschinenbetrieb“ dient der Unterbringung eines Landmaschinenbetriebs sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Im Sondergebiet „Landmaschinenbetrieb“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Landmaschinenbetrieb (Verkauf, Reparatur, Unterhalt, Service)
- Verkauf von land- und forstwirtschaftlichem Bedarf auf insgesamt maximal 350 m²
- Maximal 4 Wohnungen, die dem Landmaschinenbetrieb zugeordnet sind
- Maximal 2 Wohnungen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind
- Der festgesetzten Hauptnutzung dienende Funktions- und Nebenräumen (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume)
- Nebeneinrichtungen (z.B. Stellplätze und Lagerflächen)

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen (Trauf-, First- und Gebäudehöhe)

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

1.3.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (Trauf-, First- und Gebäudehöhen)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.4.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen (TH, FH und GH in m. ü. NHN) der Hauptbaukörper einzuhalten.
- 1.4.2 Die Traufhöhe der Hauptbaukörper wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.4.3 Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird bestimmt durch den obersten Punkt der Dachbegrenzungskante (First).
- 1.4.4 Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper wird ausschließlich für bauliche Anlagen, die mit Flach- und flach geneigten Dächern ausgeführt werden können, bestimmt durch den obersten Punkt der baulichen Anlage.
- 1.4.5 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.4.6 Die maximal zulässige Traufhöhe darf durch die gem. Ziffer 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften zulässigen Dachaufbauten überschritten werden.

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

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

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

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

1.7 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.7.1 Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und in der hierfür gemäß Planzeichnung festgesetzten Zone (GA / CP) zulässig. Carports sind definiert als überdachte Stellplätze mit mindestens zwei offenen Seiten definiert.
- 1.7.2 Offene PKW- und Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet zulässig.

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

- 1.8.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der Baufenster und in der hierfür gemäß Planzeichnung festgesetzten Zone (NA) zulässig.
- 1.8.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Sondergebiet zulässig.

- 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.9.2 Die Außenbeleuchtung ist staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und konzentriert abstrahlt. Es sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden.
- 1.10 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- Im Sondergebiet sind mindestens drei 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.

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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

2.1.1 Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 7° bis 20° und Krüppelwalm-, Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 50°.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dachflächen bis zu jeweils 30 m² pro bauliche Anlage.

Abweichend können Abstellflächen, die der Überführung durch Kraftfahrzeuge dienen, als Flach- und flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von 0° bis 5° ausgebildet werden.

2.1.2 Dächer mit einer Neigung von 7° und mehr sind mit einer Dacheindeckung in rot bis rotbraunem und grau bis anthrazitfarbenem Farbton auszuführen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Abweichend hiervon sind Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, in reflektionsarmer Ausführung 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 1.4 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 sind davon ausgenommen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- 2.4.2 Es ist nur eine freistehende Werbeanlage mit Schriftwerbung bis zu einer Höhe von 7,50 m zulässig. Gemessen wird über Oberkante Geländeoberfläche nach Fertigstellung der Baumaßnahme. Die Werbefläche (vertikal) der Anlage darf maximal 6 m² betragen.
- 2.4.3 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.
- 2.4.4 Im Plangebiet sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, fluoreszierende Farben sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) nicht zulässig.
- 2.4.5 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, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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.
- HINWEIS:
Auf das Anbauverbot entlang der B 500 und der K 4907 wird hingewiesen.

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)

3.1 Anbaubeschränkung entlang der B 500

Die Anbauverbotszone kann von den gesetzlich geforderten 20 m auf 10 m, gemessen vom zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden Fahrbahnrand der B500, reduziert werden. Das Anbauverbot gilt im Grundsatz für bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Versickerungsanlagen, Umfahrungen-/Abstellflächen, Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen.

Im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg kann eine Ausnahme vom Anbauverbot erteilt werden.

3.2 Anbaubeschränkung entlang der K 4907

Die Anbauverbotszone kann von den gesetzlich geforderten 15 m auf 10 m, gemessen vom zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden Fahrbahnrand der K 4907, reduziert werden. Das Anbauverbot gilt im Grundsatz für bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Versickerungsanlagen, Umfahrungen-/Abstellflächen, Einfriedungen und freistehende Werbeanlagen.

Im Benehmen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald 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 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991, zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.2.1 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 (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sowie Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.2.2 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis / Genehmigung für die Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

4.4 Agrarumweltprogramm FAKT

Das Plangebiet umfasst weitestgehend das schon bestehende Betriebsgelände der Fa. Landtechnik Schuler. Die baulichen Erweiterungen sollen auch Teile des östlich angrenzenden Flurstücks 198/4 in Anspruch nehmen. Diese Fläche wird derzeit vom Nachbarbetrieb als Mähweide genutzt. Auf dieser Fläche bestehen Verpflichtungen aus dem Agrarumweltprogramm FAKT.

4.5 Löschwasserversorgung

- 4.5.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Es ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Auf Flst. Nr. 203/6 gibt es einen Brandweiher, der über einen Ansaugstutzen zur Löschwasserentnahme verfügt.
- 4.5.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

St. Märgen, den _____._____

Manfred Kreutz
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der 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