

Gemeinde St. Märgen

4. Änderung des Bebauungsplans „Beim Klausen“ Bebauungsvorschriften

Textteil

Fassung Offenlage, Stand 19.09.2023

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

4. Änderung des Bebauungsplans „Beim Klausen“
Entwurf zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten für die 4. Bebauungsplanänderung „Beim Klausen“ folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** 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. I 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV90)** vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 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 23.06.2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

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

Die Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen der Ursprungsplanung „Beim Klausen“, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 16.12.1983, der 2. Änderung Bebauungsplans vom 16.02.1993 und der 3. Änderung des Bebauungsplans vom 14.01.2000, deren Zulässigkeiten und Ausnahmen gelten weiterhin und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.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 von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

A.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 16.12.1983 wird wie folgt neu gefasst und wird geändert von bisher 0,6 auf 0,8. (Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.)

4. Änderung des Bebauungsplans „Beim Klausen“
Entwurf zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

A.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr.2, § 20 (2) BauNVO)

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 16.12.1983 wird wie folgt neu gefasst und wird geändert von bisher 0,8 auf 1,2. (Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.)

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- A.2.3.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) werden wie folgt neu gefasst und betragen max. zulässige Traufhöhe = 7,50 m; max. zulässige Firsthöhe = 12,50 m. (Die Angaben sind der Planzeichnung zu entnehmen.)
- A.2.3.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen bestehenden Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite des Gebäudes senkrecht zur Straße gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe).

A.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3, § 20 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Festsetzung wird wie folgt neu gefasst. Als Bauweise wird entsprechend dem Eintrag „a“ in der Nutzungsschablone eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, wobei auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)

- A.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die bisherige Festlegung und Eintrag der Firstrichtung entfällt.

A.6 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- A.6.1 Der bisherige Eintrag Pflanzgebot Privatgrundstücke entfällt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GBl. S. 170)
- mit § 4 der **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

B 1.0 Gestaltung der Bauten (§74 (1) LBO)

Die Regelung Bebauungsvorschriften „Gestaltung der Bauten § 9 Absatz 2 („die Gebäudelängsseite soll in der Regel mind. 11,0 m betragen“) entfällt

Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Beim Klausen“ vom 06.09.1975, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 16.12.1983, der 2. Änderung Bebauungsplans vom 16.02.1993 und der 3. Änderung des Bebauungsplans vom 14.01.2000 bleiben bestehen und sind im Änderungsbereich unverändert anzuwenden.

C. Hinweise

Die Prüfung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 wurde durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Hartheimer Str. 20, 79427 Eschbach durchgeführt. Der Bericht vom 05.09.2023 liegt als Anlage bei.

Die Artenschutzfachliche Potentialabschätzung wurde durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Hartheimer Str. 20, 79427 Eschbach durchgeführt. Der Bericht vom 04.09.2023 liegt als Anlage bei.

St. Märgen, den

Breisach, den

Bürgermeister Manfred Kreutz

Planverfasser

Baum Architektur & Stadtplanung

4. Änderung des Bebauungsplans „Beim Klausen“
Entwurf zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

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

Bürgermeister Manfred Kreutz

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

Bürgermeister Manfred Kreutz