

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss**  
12.08.2019
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**  
06.09.2019
- Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**  
06.09.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
13.09.2019 - 14.10.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Anschreiben: 09.08.2019  
Frist: 14.10.2019
- Behandlung der Stellungnahmen**  
27.05.2020
- Zustimmung zum Planentwurf und Offenlagebeschluss**  
27.05.2020
- Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage**  
26.06.2020
- Offenlage**  
03.07.2020 - 07.08.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Anschreiben: 26.06.2020  
Frist: 07.08.2020
- Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**  
16.11.2020

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung mit Artenschutzprüfung und Umweltbericht stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Sankt Martin, den \_\_\_\_\_

**BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES**

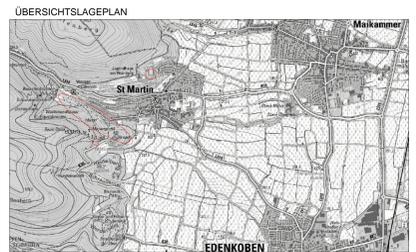
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_

Makammer, den \_\_\_\_\_

Gabriele Flach  
Bürgermeisterin

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)



**PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-12 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen; hier: Wochenendausgehiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- GR** Grundfläche
  - I** Maximale Zahl der Vollgeschosse
  - WH** b1 Maximale Wandhöhe bergseitig/talwärts
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- △** nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsfahrlinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ▨** Straßenverkehrsfläche
  - ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - ▲** Wanderweg
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - ND** Naturdenkmal
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilüberhebung
  - SD** Satteldach
  - 25 - 35°** Zulässige Dachneigung
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung: Gebäudehöhe, Grundfläche (GR), Dachform, Bauweise, Dachneigung
- Nachrichtliche Überschriften
- (Z II)** Wasserschutzgebiet / Zone II
  - ND** Naturdenkmal

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)  
Zulässig sind:  
□ Wohngebäude  
□ Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
□ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Die nach § 4 (2) Nr. 2 zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.  
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.2 Sondergebiet Wochenendausgehiet (SO)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)  
Zulässig sind:  
□ Wochenendhäuser.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)  
**1.2.1 Grundfläche (GR)**  
Die maximal zulässige Grundfläche beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 100 m<sup>2</sup> einschließlich aller Überdachungen.  
Im Sondergebiet Wochenendausgehiet beträgt die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser 80 m<sup>2</sup> je Grundstück einschließlich aller Überdachungen.  
Die Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten darf in den Allgemeinen Wohngebieten 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Die Grundfläche für Garagen und Zufahrten darf in den Wochenendausgehieten 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**  
Es sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- 1.2.3 Wandhöhe**  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt talwärts max. 7,5 m und bergseitig max. 3,5 m. Bezugs-punkt (Fußpunkt) für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände.  
Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante/Oberfläche Dachhaut.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
Die Baugrenzen dürfen durch Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten und Treppen um max. 1,50 m überschritten werden. Das gilt nicht für die Seitenabstände. Die Gesamtbreite der vorseitigen Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- 1.4 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15 m.
- 1.5 Mindestgrundstücksgröße**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgrundstücksgröße für Wohngebäude (im WA) wird mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt; die Mindestgrundstücksgröße für Wochenendhäuser (im SO) wird mit 500 m<sup>2</sup> bzw. 675 m<sup>2</sup> festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücksstelle werden hierbei nicht berücksichtigt.
- 1.6 Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der im Plan festgesetzten Baufreizeit zulässig. Zu Straßenbegrenzungslinien ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Nebenanlagen dürfen eine Kubatur von 40 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.  
Im Sondergebiet Wochenendausgehiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die genehmigungsfreien Nebenanlagen gemäß § 82 LBAuO nicht zulässig.

- 1.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)  
Garagen, Carports und offene Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der im Plan festgesetzten Baufreizeit zulässig.  
Im Sondergebiet Wochenendausgehiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, es sei denn sie werden direkt an die Erschließungsstraße gebaut. Dort sind Garagen nur senkrecht zur Erschließungsstraße zulässig (kurze Querseite muss parallel zur Erschließungsstraße stehen). Ausnahmsweise sind auch Garagen parallel zur Erschließungsstraße zulässig, wenn diese straßenseitig abgepfanzt werden (mind. 1 m breiter Grünstreifen).
- 1.8 Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Einzelhaus nur eine Wohnung zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**1.9.1 Pflege- und Minimierungsmaßnahmen**  
Die naturnahe Mischwaldentwicklung als Erholungs- und als Klimaschutzwald ist zu fördern. Aufforstungsmaßnahmen sind zu unterlassen.  
Die Beleuchtung im Plangebiet sollte auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Leuchtdichte auf Insekten zu verwenden.
- 1.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 33 und 44 Abs. 1 BNatSchG**  
Fledermausarten  
Um Beeinträchtigungen möglicher Wochenstuben der Zwergfledermaus (und potenziell auch der Fledermausarten) zu vermeiden, sind Abriss- und Umbauarbeiten in der Zeit von Mitte Juli bis Ende März durchzuführen. Vor Beginn der Arbeiten sind relevante Strukturen (Hausdächer, Holzschuppen) durch einen Fledermausexperten in Augenschein zu nehmen.  
Mauererdeckse (Podarcis muralis)  
Gelände-Planierungen im Westteil des Plangebietes ab Haus Nr. 89 (Haus Sancta Maria) (nach vorheriger Rodung der Gehölze im Winter) sind auf den Zeitraum von Mitte August bis Ende Mai des nächsten Jahres zu beschränken, um keine Eisadrien zu beeinträchtigen. Die Beseitigung von Trockenmauern, die rückseitig Bodenkontakt aufweisen, ist auf den Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober sowie von März bis Ende Mai zu beschränken, um Überwinterungsstadien- (und Eisadrien im Sommer) nicht zu beeinträchtigen.  
Zaunederdeckse (Lacerta agilis) und Schlingnatter (Coronella austriaca)  
s. Mauererdeckse  
Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter  
Gehölzrodungen sind im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen, um sicher zu stellen, dass keine Brutnester beeinträchtigt werden.  
Gilde der Höhlen- und Hohlhölzlerbrüter  
Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen zur Schonung von in Gebäude-nischen brüten-den Arten nicht in der Zeit zwischen Ende März und Anfang August erfolgen.  
Zeitschiene bei verschiedenen Arbeiten (Zusammenfassung)  
□ Gehölzrodungen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen  
□ Abrissarbeiten von und an Gebäuden sind von Mitte August bis Ende März durchzuführen.  
□ Planierungen des Geländes sind im Zeitraum von Mitte August bis Ende Mai des nächsten Jahres durchzuführen.  
□ die Beseitigung von Trockenmauern hat von Mitte August bis Mitte Oktober oder von März bis Mitte Mai zu erfolgen.

- 1.9.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**  
Bei jedem Abriss von Gebäuden bzw. der Umgestaltung von Fassaden sind drei Fledermausnistkästen am umgebenen bzw. neu errichteten Gebäude an deren Südsseite anzubringen. Bei jedem Abriss von Gebäuden sind zwei Nistkästen für Höhlen- und Hohlhölzlerbrüter pro Gebäude anzubringen. Die Kästen können sowohl an den Häusern als auch im Garten angebracht werden.  
Auf der Südsseite neu entstehender Gebäude oder Gebäudeteile sind zur Garten- und Terrassengestaltung Steinleplatten (z.B. in Form von kleinen Sandsteinmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden, Steinplatten auf Terrassen, Findlinge in Kräuterbeeten) zu verwenden. Je 80 m<sup>2</sup> verlorener Fläche sind 20 m<sup>2</sup> Ersatzlebensraum herzustellen. Alternativ können je 80 m<sup>2</sup> verlorener Fläche 10 laufende Meter Sandsteinmauer errichtet werden, deren Krone 30 bis 40 cm über das nördliche Geländeeiveau herausragen soll.
- 1.10 Pflanzgebote**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Anpflanzen von Einzelbäumen  
Je neu errichteten Wohngebäude oder Wochenendhaus ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbäum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort ist so zu wählen, dass er keine Steinstrukturen verschattet.  
Die Anpflanzung von Obstbäumen ist zulässig. Dabei sind Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
- 1.11 Erhaltungsgebote**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Auf der mit einem fachmännischen Erhaltungsgebot gekennzeichneten Fläche sind alle Gehölze dauerhaft zu erhalten.
- Anhang: Pflanzliste**  
Laubbäume:  
Esche  
Buche  
Eberesche  
Acer platanoides  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Feldahorn  
Eingriffeliger Weidorn  
Prunus padus  
Hainbuche  
Qualität und Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm.  
Fraxinus excelsior  
Fagus sylvatica  
Sorbus aucuparia  
Acer platanoides  
Prunus avium  
Quercus robur  
Acer campestre  
Crataegus monogyna  
Prunus domestica  
Qualität und Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm.  
Obstbäume:  
Apfel  
Birne  
Kirsche  
Walnuss  
Zwetschge  
Qualität und Pflanzgröße: Hochstamm, Stammhöhe mind. 1,80 m, StU 10-12 cm.  
Malus sylvestris, Malus domestica  
Pyrus pyracantha, Pyrus communis  
Prunus cerasus  
Juglans regia  
Prunus domestica  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera nigra  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Qualität und Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)  
**2.1.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**  
Die Verwendung von hell leuchtenden, glänzenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.  
**2.1.2 Dächer**  
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.  
Die Dachneigung muss zwischen 25° und 48° betragen. Im Falle einer Dachbegrenzung sind auch flache geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 10° und 28° zulässig.  
Für Garagen sind Satteldächer ohne Begrenzung der Dachneigung oder Hanggaragen (Flachdach) mit Erdbodenbedeckung zulässig.  
Dächer mit einer Neigung bis 35° sind zu begrünen. Für die Dachdeckung bei Dächern über 35° sind begrünte Dächer und Deckungen mit nicht reflektierenden Dachsteinen oder -ziegeln in gedeckten Farbvarianten rot, braun oder grau zulässig. In untergeordnetem Maß sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.  
**2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
□ Die Breite der Giebeln darf auf jeder Gebäudesseite zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite betragen.  
□ Die Breite jeder Einzelgaube darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.  
□ Die Giebelbreite darf maximal 4 m betragen.  
Zwerchgiebel oder Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
□ Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge.  
□ Dachform und Dachdeckung wie Hauptdach.  
Insgesamt müssen mindestens 1/3 der Dachlänge von Zwerchgiebel freigehalten werden. Dachanschnitte (Loggien) sind unzulässig.  
Im Sondergebiet Wochenendausgehiet sind Dachaufbauten unzulässig.
- 2.2 Einfriedungen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)  
Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:  
□ Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis maximal 1,00 m Höhe nur mit Hecken- hinterpflanzungen.  
□ Holzzäune mit senkrechter Latung bis maximal 1,00 m Höhe  
□ Geschlittene oder frei wachsende Hecken aus gebietsheimischen Arten. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.  
Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind unzulässig.  
Massive Einfriedungen sind mit Ausnahme von Sockelmauern bis 0,3 m Höhe sowie von zur Ab-fangung des Geländes erforderlichen Stützmauern unzulässig.
- 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)  
Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszustatten. Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrasse, Stellplätze oder Zufahrten genutzt sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die Anlage von Steingärten ist unzulässig.

**Gemeinde Sankt Martin**

Bebauungsplan "Burgweg"  
1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung

Satzungsfassung vom 16.11.2020 Projekt 07MAH7005

Genehmigt	Ordnung	Name	Abgabe
genehmigt	Ordnung	2020	pro
genehmigt	Ordnung	2020	pro
genehmigt	Ordnung	2020	pro

Makammer 1: 1000 Plan-Nr. SB03BP001

Autographier / Antragssteller: \_\_\_\_\_ Planverfasser: \_\_\_\_\_

Gemeinde St. Martin  
Katharinenstraße 1  
6747 St. Martin

Pröll-Miltner GmbH  
Architekten-Ingenieurbüro  
Am Breitenweg 14  
7033 Karlsruhe

St. Martin