

Fertigung:

Anlage:.....5

Blatt:.....1 – 3

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Wiehre-Nord" und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Peter (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Baukörper

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Versatz der Außenwände von max. 1,5 m zulässig.

1.2 Dachgestaltung der Hauptkörper

1.2.1 Dachform, Dachgestaltung, Dachmaterialien

Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig:

SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, VPD = Versetztes Pultdach, FD = Flachdach

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Anbauten) sind auch andere Dachformen zulässig.

Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet, müssen die angrenzenden Gebäude die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen. Ist dies nicht gesichert, gilt als Dachform das Satteldach mit First senkrecht zur gemeinsamen Grenze und mit 45° Dachneigung als festgesetzt.

Als Dacheindeckungen für Sattel- und Walmdächer sind Ziegel oder Dachsteine mit nicht glänzenden Oberflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen / Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen.

Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

1.2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Anbauten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.



Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Ist eine einheitliche Ausführung nicht gesichert, gilt unter Berücksichtigung der festgesetzten zulässigen Höhen eine Dachneigung von 45° als festgesetzt.

1.2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte

Der Abstand zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind zur gemeinsamen Grenze (Grenz wand) nur Abstände von jeweils mind. 0,50 m einzuhalten.

Der Schnittpunkt der OK Dachgaube mit dem Hauptdach muss mind. 0,60 m tiefer liegen als der First des Hauptdaches – gemessen in der Dachschräge.

Dachgauben und Dacheinschnitte in der 2. Reihe (2. Dachgeschoss) sind nur im MI² zulässig.

1.2.4 Wiederkehren

Wiederkehren, die die Traufkante durchbrechen, sind zulässig, wenn die Breite max. 1/3 der Gesamtbreite der Außenwand beträgt, die Dachneigung entsprechend den Festsetzungen im Plan eingehalten wird und der First mindestens 0,60 m tiefer liegt als der First des Hauptgebäudes – gemessen in der Dachschräge.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.

2.2 Begrünung

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze oder Terrassen.

2.3 Einfriedungen an öffentlichen Fahrbahnen

Einfriedungen als Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Fahrbahn zulässig.

2.4 Gestaltung befestigter Flächen

Hofflächen, Stellplätze und Wege (ausgenommen Zufahrten) auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä., auszuführen.

2.5 Tankanlagen

Oberirdische Flüssigkeitstanks sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine intensive Eingrünung oder Teileinhausung gesichert ist und damit der Behälter optisch nicht in Erscheinung tritt.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde St. Peter für das gesamte Planungsgebiet auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Abweichend hiervon ist für Wohnungen unter 35 m² Wohnfläche nur 1 Stellplatz erforderlich.

4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den einzelnen Grundstücken in Behältern zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zurückzuhalten. Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung ist je bebautem Grundstück mindestens ein Behältervolumen (Zisterne) von 2,0 m³ mit einem eingebauten Grobschmutzvorfilter herzustellen und dauernd zu unterhalten. Das Regenwasser aus Dachflächen muss in die Behälter eingeleitet werden und ist anschließend durch Überlaufsicherungen der Ortskanalisation gedrosselt zuzuleiten.

Zur Gewährleistung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Rückhaltung ist bei jeder Zisterne (Retentionszisterne mit Abflussschraube) das Rückhaltevolumen von mind. 2,0 m³ gedrosselt mit ca. 0,7 l/s in die Ortskanalisation abzuleiten. Darüber hinausgehendes Behältervolumen (Speichervolumen) kann verwendet werden.

Freiburg, den 03.03.2011 BU-ba
26.07.2012
11.07.2016
19.09.2016
28.02.2017
18.05.2017

St. Peter, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Rudolf Schuler, Bürgermeister ☒ 150Ört08.doc



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 3

Stand: 18.05.2017