

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

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

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 von

- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ),
- der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen,
- der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut (Eindeckung, Ziegel).

1.3.2 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3.3 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die in der Planzeichnung durch Eintrag ins Baufenster festgesetzte Bezugshöhe (BH) bezogen auf Meter über Normalnull (NN).

- 1.4 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird begrenzt auf Z=2 als Höchstwert.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.5.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.5.2 Entsprechend Planeintrag sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.6.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Garagen (GA) und Carports (CP) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7.3 Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z.B. Kleintierställe, Schuppen) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.8 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.8.1 Die als „Wiesenfläche“ festgesetzte Grünfläche dient der Sicherung des durch offene Wiesenflächen geprägten Orts- und Landschaftsbildes.
- 1.8.2 Die Wiesenfläche ist als ortstypische und standortheimische Wiese zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig. Abweichend hiervon sind in einem Abstand von 2 m angrenzend an das Baugebiet Hausgartennutzungen (Salatbeet etc.) zulässig.
- 1.8.3 Nebenanlagen und Zäune sind unzulässig. Ebenso ist das Abstellen von Gartenmöbeln, Spielgeräten etc. unzulässig.

1.9 Flächen und 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 Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

1.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

1.10.1 Auf den in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.11 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind die Flächen R1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

keine

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 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.
- Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

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.

3.2 Regenwassernutzung

Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Bei Neuerschließungen von Siedlungsgebieten sollten Regen- und Oberflächenwässer nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, sondern dem Regenwasserkanal zugeführt werden (vgl. auch § 55 Abs. 2 WHG).

3.3 Brandschutzbestimmungen

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV – Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-5).

3.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Es wird empfohlen, insbesondere im östlichen Plangebiet, die schützenswerten Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche emissionsabgewandt anzuordnen.

3.5 Allgemeiner Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3500, E-Mail: referat26@rpf.bwl.de), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Dies gilt auch für Flächen außerhalb der nach § 2 DSchG geschützten Fläche.

3.6 Schutz des Wiesenstreifens

Der verbleibende Wiesenstreifen südlich der geplanten Bebauung sollte aufgrund seiner Funktion als offene Fuge zum Landschaftsschutzgebiet während der Bauphase vor Befahrung und Ablagerungen und infolgedessen Bodenverdichtung geschützt werden. Dies kann z.B. durch eine Einzäunung geschehen. Sollte sich ein bauzeitlicher Eingriff in die Wiese nicht vermeiden lassen, wird eine fachgerechte Wiederherstellung inkl. Tiefenlockerung und Ansaat mit gebietsheimischen Wiesensaatgut oder Wiesendruschsaatgut aus dem Gemeindegebiet empfohlen.

Teil B

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

4.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 4.1.1 Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer und versetzte Pultdächer mit 35° - 45° Dachneigung und mit min. 0,20 m Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten festgesetzt. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich Dachrinne. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 4.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm) zulässig.
- 4.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schlep-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitten (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Für Dachaufbauten gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der obersten Dachhaut, für Dacheinschnitte gilt die Dachbegrenzungskante. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskanten) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,60 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr oder eines Zwerchhauses kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 4.1.4 Die zulässige Größe von Dachterrassen wird begrenzt auf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche.

- 4.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind rotbraune Ziegel zu verwenden. Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind begrünte Dachflächen und Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.
- 4.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.
- 4.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
Die sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten der Wohngebäude darf maximal 6 m aufweisen. Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Die Wandhöhe kann im Bereich von Garagenzufahrten, Wiederkehren von Treppenhäusern etc. ausnahmsweise überschritten werden.
- 4.3 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 4.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 4.3.3 Auffüllungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind im Bauantrag darzustellen und so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auffüllungen und Abtragungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen.
- 4.4 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 4.4.1 Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Im hinteren Grundstücksteil, ab der von der Straße zugewandten Gebäudeflucht, sind Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe bezogen auf Geländeniveau zulässig.
- 4.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen.
- 4.4.3 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.
- 4.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionen etc.) müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.4.5 Einfriedungen der Grünfläche sind nur im Bereich des angrenzenden WA zulässig.

4.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

4.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

4.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet.

4.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist pro angefangene 150 m² undurchlässige Grundstücksfläche eine Retentionszisterne mit mindestens 4,9 m³ Rückhaltevolumen herzustellen.

Alternativ kann der Einzelnachweis nach den anerkannten Regelwerken unter Berücksichtigung der 5-jährigen Niederschlagsreihe geführt werden.

Der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt auf 0,3l/sek pro Grundstück. Der Ablauf sowie der Notüberlauf erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal. Zusätzliches Speichervolumen bedarf keiner gedrosselten Ableitung und kann zur Regenwassernutzung verwendet werden.

HINWEISE:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen ist nach § 13 Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet heruntergeladen werden (www.breisgau-hochschwarzwald.de).

Gemeinde St. Peter, den 28.11.2017

fsp.stadtplanung

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

Rudolf Schuler
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Peter übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt war der 30.11.2017, der Aushang erfolgte vom 30.11. – 08.12.2017. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der 08.12.2017.

Gemeinde St. Peter, den 28.11.2017

Rudolf Schuler
Bürgermeister