

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 7.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Gerbe" und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde St. Peter (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

Untere Bezugshöhe

- Für die Bestimmung der Wandhöhen (WH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Oberkante des vorhandenen Geländes an den im Plan gekennzeichneten "Unteren Bezugspunkten für die Wandhöhe". Die Bezugspunkte beziehen sich auf das jeweilige Baufeld.

Wandhöhe WH

- Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Oberkante (OK) der Dachhaut (Ziegel, Dachsteine, Grünfläche).
- Bei Rücksprünge der Außenwand oder bei Wiederkehren darf die Wandhöhe auf max. 1/3 der Außenwandlänge max. 1,0 m höher sein.
- Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf das jeweilige Baufeld.

Firsthöhe FH

- Die Firsthöhe (Oberkante der Dacheindeckung am höchsten Punkt) darf die hergestellte Wandhöhe um max. 7,00 m überschreiten, soweit die festgesetzten Dachneigungen dies zulassen.

- 2.2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich auszuführen. Ist eine einheitliche Ausführung mit max. 0,30 m Differenz nicht gesichert, gelten die zulässigen Maximalwerte als festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

- O - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Garagen und Carports (max. 1 Wandseite geschlossen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Abstand von mindestens 2,0 m, zu den privaten Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan als private Verkehrsflächen gekennzeichneten Straßenflächen dienen der Erschließung gemäß den eingetragenen Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten. Separate Gehwege sind nicht vorgesehen.

6 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen herzustellen.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzungen sind unter Beachtung der Artenliste durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Gemeinde St. Peter kann gemäß § 178 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote umzusetzen.

7.1 Innere Durchgrünung

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 600 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen. Festgesetzte oder vorhandene Einzelbäume, die dauerhaft erhalten werden, werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

7.2 Dachbegrünungen

Dachflächen von Nebengebäuden oder Garagen unter 6° Neigung sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden oder Solaranlagen aufgestellt sind.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Böschungen sind ebenso wie gegebenenfalls erforderliche Stützmauern und die Betonschulter von Randeinfassungen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Zur Sicherung der Erschließung werden Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 19 gemäß Planeintrag mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr, fr, lr 1) zugunsten der über die Fläche erschlossenen Anlieger, der Gemeinde und der Leitungsträger belastet.
- 9.2 Zur Sicherung der Erschließung werden Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 20/10, 20/4 und 20 gemäß Planeintrag mit einem Geh- und Fahrrecht (gr, fr 2) zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke und der Gemeinde bzw. den Leitungsträgern belastet. Die Belastung dieser Teilflächen mit dem Leitungsrecht lr 2 ist zugunsten der Gemeinde und der an die öffentlichen Leitungen anzuschließenden Angrenzer ausgewiesen.
- 9.3 Zur Sicherung der Erschließung werden Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 20/4 gemäß Planeintrag mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr, fr, lr 3) zugunsten der über die Fläche erschlossenen Anlieger, der Gemeinde und der Leitungsträger (u.a. Telekom) belastet.
- 9.4 Zur Sicherung der Erschließung werden Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 20/4 gemäß Planeintrag mit einem Geh- und Leitungsrecht (gr, lr 4) zu Gunsten der über den Weg erschlossenen Anlieger und der Leitungsträger (Gemeinde, etc.) belastet.
- 9.5 Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 20, 20/10, 23, 24, 20/4 u. 20/3 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (lr 5) zu Gunsten des Leitungsträgers (Gemeinde) ausgewiesen.

10 Voraussetzung für die Bebauung und Erschließungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB)

Ein Ausbau der neu anzulegenden Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen und damit eine Bebauung der darüber erschlossenen Grundstücke ist erst zulässig, wenn die Erschließung einschließlich Ver- und Entsorgung gesichert ist und die Gemeinde Eigentümerin der zum Straßenbau/Ver- und Entsorgung benötigten Flächen bzw. Rechte ist.

11 ANHANG: Artenliste

Die Zusammenstellung wurde der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002" entnommen.

Bei Straßenbäumen können kleinere Zuchtformen verwendet werden, um eine problematische Beschattung (Solarenergie) zu vermeiden.

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Mb	Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, *Joseph Musch*, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, *Grüne Jagdbirne*, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, *Meckenheimer*, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, *Didi-kirsche*, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 31.05.2012 BU-ba
26.07.2012
22.12.2012
07.02.2013
28.02.2013

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

.....
Schuler, Bürgermeister

 151Pla07.doc

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Peter übereinstimmen.

St. Peter, den

.....

Schuler, Bürgermeister