

Fertigung:.....

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 8.....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Wiehre-Nord" 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). Hiervon ausgenommen sind 2 vorhandene Spielautomaten auf Flst.Nr. 226/13 (Zähringer Eck).

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). Hiervon ausgenommen sind 2 vorhandene Spielautomaten auf Flst.Nr. 226/13 (Zähringer Eck).

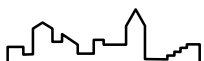
2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die max. 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 (Straße) 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 Außenwand mit der Oberkante (OK) der Dachhaut (Ziegel, Dachsteine, Grünfläche) bzw. der Dachaufkantung bei Flachdächern. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als Wandhöhe (WH).

Beim Pultdach darf die Differenz zwischen der festgesetzten Wandhöhe und der Firsthöhe max. 2,00 m betragen. Wird die Außenwand des Pultdaches um min. 3,00 m zurückgesetzt, darf diese Höhendifferenz bis zu 4,00 m betragen.

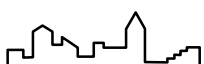
Einschränkungen, die sich aus der Einhaltung der zulässigen Dachneigungen ergeben, sind zu beachten.

- Bei Wiederkehren darf die zulässige Wandhöhe WH auf max. 1/3 der Außenwandlänge max. 4,00 m höher sein.
- Bei Dachgauben darf die zulässige Wandhöhe WH auf max. 1/2 der Außenwandlänge max. 2,50 m höher sein.
- Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf das jeweilige Baufeld.

Firsthöhe FH

- Die Firsthöhe (Oberkante der Dacheindeckung am höchsten Punkt) darf die zulässige Wandhöhe um max. 6,00 m, im MI² um max. 7,50 m überschreiten, soweit die festgesetzten Dachneigungen dies zulassen.

2.2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich auszuführen. Ist eine einheitliche Ausführung mit max. 0,50 m Differenz nicht gesichert, gelten die zulässigen Maximalwerte als festgesetzt, soweit dies anderen Festsetzungen nicht widerspricht.



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.

Vorbauten, wie Wandvorlagen, Erker, Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten, soweit sie nicht breiter als 5,00 m sind.

4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Garagen/Tiefgaragen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Firstrichtungen einheitlich auszuführen. Die Firste sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen senkrecht zu der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzuordnen.

6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

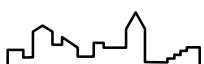
Nebenanlagen i.S. von Gebäuden, Schuppen, Überdachungen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Oberirdische Gastanks sind nicht zulässig.

7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Längs der Verkehrsflächen mit Fahrverkehr (ohne vorgelagertem Gehweg) sind Flächen in einer Breite von 0,25 m von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen freizuhalten (Freihaltefläche/Sicherheitsabstand).



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnstraße" gekennzeichneten Straßenflächen dienen lediglich der Erschließung der Anlieger. Separate Gehwege sind nicht vorgesehen.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Rodung/Baufeldräumung

Zum Schutz der Fledermäuse ist vor der Rodung der potentiellen Höhlenbäume eine Kontrolle durch Endoskopie durchzuführen.

10.2 Aufhängen von Fledermauskästen

Für den Ersatz von Höhlenbäumen sind innerhalb des Bebauungsplanes 5 Fledermauskästen aufzuhängen.

11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

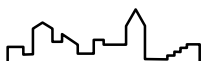
11.1 Innere Durchgrünung

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.

11.2 Dachbegrünungen

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



12 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.

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

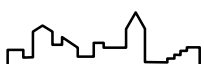
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 13.1 Zur Sicherung der Entwässerung werden Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 226/13, -14, -57, -42, -43, -51, -39 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (lr 1) zugunsten des Leitungsträgers (Gemeinde) belastet.
- 13.2 Zur Sicherung der Entwässerung werden Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 226/14, -15, -16 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (lr 2) zugunsten des Leitungsträgers (Gemeinde) belastet.
- 13.3 Zur Sicherung der Entwässerung werden Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 226/12, -11, -9, -3 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (lr 3) zugunsten des Leitungsträgers (Gemeinde) belastet.
- 13.4 Zur Sicherung der Entwässerung werden Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 226/45 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (lr 4) zugunsten des Leitungsträgers (Gemeinde) belastet.
- 13.5 Zur Sicherung der Entwässerung werden Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 226/13 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (lr 5) zugunsten des Leitungsträgers (Gemeinde) belastet.
- 13.6 Zur Sicherung der Entwässerung werden Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 226/5 und 226/43 gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (lr 6) zu Gunsten des Leitungsträgers (Gemeinde) belastet.

14 Voraussetzung für die öffentlichen 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 erfolgt erst, wenn die Erschließung einschließlich Ver- und Entsorgung gesichert ist.



15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

- 15.1 Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Festsetzungen Ziff. 10.1 und 10.2 innerhalb des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
- 15.2 Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden den Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um

- Maßnahmen für Zauneidechsen:
Schaffung eines Lebensraumes auf dem gemeindeeigenen Flst.Nr. 147/6
- Maßnahmen für Fledermäuse:
Aufhängen von 17 Fledermauskästen auf dem gemeindeeigenen Flst.Nr. 84/2 sowie Entwicklung eines höhlenreichen Baumbestandes

Bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind die Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Prognose - Gutachten zu Reptilien und Höhlenbäumen 2016, erstellt von Dipl. – Biologe C. Brinckmeier, zu beachten.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

16 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

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.

Kürzel Wissenschaftlicher Name

Große Bäume:

SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh*	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi*	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

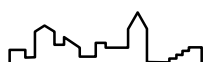
SEr*	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Mb	Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
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) *2
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.



*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

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, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den	03.03.2011 BU-ba	St. Peter, den
	26.07.2012	
	11.07.2016	
	19.09.2016	
	28.02.2017 BU-FEU-ta	
	18.05.2017	

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

 150Pla10.doc

.....
Rudolf Schuler, Bürgermeister

