

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen, die das Wohnen im Sinne von § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

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 festgesetzt durch den angegebenen Wert der

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

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist durch den höchsten Punkt des Daches definiert und in Meter über Normallnull (m.ü.NN) festgesetzt.
- 1.3.2 Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn betriebsbedingte Gründe dies erfordern und die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Höhenlage der Traufe (z.B. Satteldach) eingehalten wird. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

- 1.3.3 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Silos und Antennenanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschreiten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall, wenn es sich um betriebsbedingt erforderliche Bauteile handelt (z. B. Schornstein), eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von bis zu 10 m zugelassen werden.
- 1.3.4 Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge bis 0,60 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen (GA) und Carports (CP) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.2 Offene Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25a,b BauGB)
- 1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.8.2 Flachdächer (z.B. Garagendächer) oder flach geneigte Pultdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm herzustellen und extensiv zu begrünen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung siehe Pflanzliste in der Anlage.
- 1.8.3 Wegeflächen und PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20%-Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.

- 1.8.4 Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) im unmittelbaren Umfeld der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Bestand vorhandene Laubbäume vergleichbarer Qualität können angerechnet werden.
- 1.8.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.
- 2.1.2 Zulässig sind Dächer mit Ziegeleindeckung. Flach- bzw. flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig unterhalb der Traufhöhe und in einer Größe von insgesamt maximal 6,0 m².
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.
- 2.2.5 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Selbstleuchtende Schriften sind nur bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 0,60 m zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflä-

chen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen (Wiese) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.

- 2.3.2 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). Geeignete Arten für die Begrünung enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.
- 2.4.2 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.4.3 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände etc.) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, ab 1,20 m Höhe sind diese zur Straße hin zu begrünen und müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 2.4.4 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.3 Niederschlagswasser

Sämtliches anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann in die Ortskanalisation zugeleitet werden. Soweit möglich, ist eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser bei der Planung der Einzelvorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Leitungen, Sammelbehälter und ein separates Leitungsnetz für Brauchwas-

ser sind einzuplanen.

3.4 Geotechnik

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.unkreibun3.de/lgFt/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 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.

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.

3.6 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen

St. Peter, den

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 des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Peter übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist.
Amtliches Mitteilungsblatt vom ---.---.2019
Aushang vom ---.---.---- bis---.---.2019
Tag des Inkrafttretens ---.---.2019

St. Peter, den

St. Peter, den

Rudolf Schuler
Bürgermeister

Rudolf Schuler
Bürgermeister

ANHANG

Pflanzliste

Allgemeines

Kernobst und einige verwandte Wild- und Ziergehölze sind durch Feuerbrand, eine bakteriell verursachte Krankheit, gefährdet. Zum Schutz des Obstanbaus ist daher bei der Freiflächen- / Gartengestaltung darauf zu achten, dass möglichst feuerbrandresistente bzw. -tolerante Gehölzarten verwendet werden.

Für die Begrünung der privaten Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplangebiets werden die nachfolgend angeführten Gehölzarten empfohlen.

Herkunft der Gehölze

Bei den Laubbäumen und Sträuchern sind bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Herkunftsgebietes 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) nach dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002) mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume: 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm, mind. 3xv. 16-18 cm
- Obstbäume: Hochstamm, mind. 12-14 cm
- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, je nach Art mind. 60-100 cm

Pflanzzeit

Für ein gutes Anwachsen, insbesondere von Wurzelware, wird der Herbst empfohlen.

Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Arten des Hauptsortiments

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Arten des Nebensortiments

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus padus ssp. padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Ulmus glabra Berg-Ulme

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
(2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Zusätzliche, nicht gebietsheimische Arten

Aesculus x carnea Scharlach-Roskastanie
Juglans regia Walnuss
u.a.

Großsträucher und
Sträucher

Arten des Hauptsortiments

Corylus avellana Haselnuss
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Salix rubens Fahl-Weide

Arten des Nebensortiments

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Salix fragilis Bruch-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
(2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Gehölze für geschnittene
Hecken

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

Obstbäume

Wildobstbäume

Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus pyraster Wildbirne
Prunus avium Vogel-Kirsche

Obstbäume

Malus domestica Kulturapfel
Prunus domestica Kultur-Pflaume
Prunus domestica subsp. domestica Echte Zwetschge
Pyrus communis Kultur-Birne
u.a., vorzugsweise lokale Sorten

Dachbegrünung

Die Schichtaufbaustärke sollte bei der Extensivbegrünung von Flachdächern mind. 10 cm betragen. Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind *Sedum*-Arten (Fetthenne).