

Fertigung:

Anlage: 3

Blatt: 1 - 10

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbepark Unter dem Jörgle"

der Gemeinde St. Peter
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet – GE

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von max. 150 m² je Betrieb.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils das hergestellte (geplante) Gelände vor der talseitigen Gebäudeaußenwand (Schnittpunkt Außenwand – tiefster Geländepunkt).

Abweichend hiervon ist für Vorhaben im GE1 (Nordostecke) als unterer Bezugspunkt das vorhandene Gelände (s. Höhenlinien) vor der talseitigen Gebäudeaußenwand zugrunde zu legen.

2.2.1 Wandhöhe WH

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Dachaufkantung). Bei Versprüngen gilt jeweils das größte Maß.

2.2.2 Firsthöhe FH

Die Firsthöhe (höchster Punkt der Dachflächen) darf höchstens 5,50 m über der festgesetzten Wandhöhe (s. Ziff. 2.2.1) liegen.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf die max. zulässige Firsthöhe bis um maximal 3 m überschritten werden.

2.2.3 Sichtbare Wandhöhe

Die maximal sichtbare Wandhöhe zwischen oberem Bezugspunkt (Ziff. 2.2.1) und dem geplanten Gelände darf an jedem Punkt max. 8,50 m betragen.

3 Bauweise

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten und Grünflächen.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten und Grünflächen.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesene Bereich dient als "Erschließungsstraße". Die Flächen sind als gemischte genutzte Bereiche ohne Abgrenzung der einzelnen Verkehrsteilnehmer herzustellen. Wendeplätze und Fußwege sind nicht vorgesehen. Er ist entsprechend unter Berücksichtigung von LKW-Verkehr auszubauen.

7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung etc. zu dulden.

8 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen herzustellen. Die festgesetzten Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen (Abstandszone von 2,5 m zu Erdkabeln).

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Grünfläche - Gewässerrandstreifen

Die als "öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen" längs der Grabenrinne ausgewiesenen Flächen dienen der Sicherung des Gewässers und der gewässerbegleitenden Anpflanzungen.

9.2 Grünflächen – Eingrünung längs der L 127

Die als "öffentliche Grünfläche – Eingrünung" längs der L 127 ausgewiesenen Flächen am Rand des Planungsgebietes dienen der äußeren Eingrünung des Gebietes.

9.3 Grünflächen - Erschließung

Die als "öffentliche Grünfläche – Erschließung" ausgewiesenen Flächen in Verlängerung der beiden Stichstraßen dienen der äußeren Eingrünung des Gebietes und der Sicherung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

9.4 Grünflächen – Äußere Eingrünung

Die als "private Grünfläche – Eingrünung" ausgewiesenen Flächen am Rand des Planungsgebietes dienen der äußeren Eingrünung des Gebietes.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Leitungstrassen (Wasserversorgung, Kanalisation, Strom) werden Teilflächen der Flst.Nrn. 164 und 628/1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

10.2 Zur Sicherung einer möglichen Weiterführung der Stichstraßen werden Teilflächen des Flst.Nr. 151 – dargestellt als öffentliche Grünfläche – mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

10.3 Zur Sicherung des vorhandenen 20 kV-Kabels am westlichen Rand des Planungsgebietes wird das Flst.Nr. 634 mit einem Leitungsrecht (Schutzstreifen: 2,50 m) zugunsten des Leitungsträgers (badenova AG & Co.KG) belastet.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zu den angrenzenden Flächen sind die Böschungen im Verhältnis 1:1,5 (Höhe:Tiefe) und flacher herzustellen, soweit sich das Geländeniveau unterscheidet. Ausnahmen (z.B. Stützmauern) sind im Einzelfall zulässig, wenn das Gelände stark geneigt ist und betriebliche Erfordernisse die Anlage von Böschungen nicht ermöglichen.

12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 178 BauGB)

Bei den geplanten Anpflanzungen sind generell die nachstehenden Punkte zu beachten:

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Die Gemeinde St. Peter kann gemäß § 178 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, Pflanzgebote umzusetzen.

12.1 Baumpflanzungen entlang von Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 178 BauGB)

Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 bzw. 10/12 (Obst) aus der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind zulässig. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die Pflanzung der Hochstämme wird im privatem Gelände vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt. Bäume der Artenliste werden den Eigentümern vom Erschließungsträger / von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

12.2 Öffentliche Grünfläche – Eingrünung / Pufferfläche zum Biotop

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Planungsgebietes dient der inneren Eingrünung und der Sicherung des nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop "Nasswiese SW Steingrubenhof".

Nach Osten zu den Grundstücken hin ist eine punktuelle Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die vorhandene montane Wiese ist weitgehend zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bei Bedarf ist auf den Randflächen eine extensive Gras-/ Kräutermischung (Heublumenansaat) einzusäen, die auf die Standortbedingungen abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

12.3 Öffentliche Grünflächen – Bach / Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche – Bach / Gewässerrandstreifen - im Westen des Planungsgebietes dient der inneren Durchgrünung und dem Schutz des vorhandenen bzw. umzulegenden Bachabschnittes und seiner Uferzonen (Gewässer 2. Ordnung).

Vorhandene Vegetationsflächen – partielle Nasswiesenbereiche – sind zum einen, soweit möglich, zu erhalten und weiter zu entwickeln. Zum anderen sind Bereiche abzuschälen und im näheren Bereich umzulagern.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (Retentionsmulde / vernässte Wiesenfläche) abgestimmt ist.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen. Partiiell sind im Uferbereich standortgerechte Gehölze anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen.

12.4 Öffentliche Grünfläche – Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche – Erschließung - dient als Vorhaltefläche für künftige Erweiterungen (Straße).

Die Flächen sind mit einer extensiven Rasenmischung einzusäen. Eine extensive Rasenpflege ist durchzuführen.

12.5 Äußere Eingrünung im Norden, Süden und Osten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 178 BauGB)

Auf den im Norden, Süden und Osten privaten Grünflächen sind mit einer Flächendeckung von 30 % zum Grundstücksinneren hin heimische Laubgehölze der Artenliste zu pflanzen.

Die Heckenstrukturen werden von der Gemeinde fachgerecht angelegt und beim Verkauf an den künftigen Eigentümer übergeben.

Die Gehölze sind auf Dauer durch den privaten Eigentümer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

12.6 Innere Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 178 BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Die nicht überbauten oder sonst genutzten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

12.7 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 178 BauGB)

Dachflächen unter 10° Neigung (Nebengebäude, Garagen, etc.) sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden und über 10 m² groß sind.

13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

13.1 Schutz und Entwicklung des nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotops

Das nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop "Nasswiese SW Steingrubenhof" ist zu schützen und weiter zu entwickeln.

13.2 Schutz und Entwicklung des Biotopkomplexes "Borstgrasrasen-Nasswiese-Montane Wirtschaftswiese"

Der Biotop-Komplex, der aus drei z.T. als FFH-Lebensraumtyp geltender Vegetationstypen gebildet wird (Borstgrasrasen, Nasswiese mit Molinion-Arten, als Binsen-Pfeifengraswiese ausgeprägt) und Montane Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, ist weitgehend in andere Bereiche zu übertragen, die geeignete Standortverhältnisse aufweisen. D.h., die Vegetationsschicht ist in einer Stärke von ca. 15 - 20 cm abzuschälen und auf geeigneter, vorbereiteter Fläche "umzulagern".

Diese Fläche mit Streuwiesen-Charakter bedarf standörtlich zu erwartende feuchte bis nasse, mesotrophe, eher basenarme Verhältnisse anzeigenden Vegetation. Die charakteristischen Arten dieser Fläche - Glieder -Binse (*Juncus articulatus*), Knäuel-Binse (*Juncus conglomeratus*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Wiesen-Segge (*Carex nigra*), Gewöhnlicher Teufelsabbiss (*Succisa pratensis*) und Borstgras (*Nardus stricta*) – sind zu fördern.

14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

15 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum Ziff. 12.1 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Anlage der Verkehrsflächen** entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 12.2, bis 12.7 bzw. 13.1 und 13.2 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Der Ausgleichsbedarf für nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbare Eingriffe beim Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt sowie Boden wurde monetär berechnet. Dieser monetäre Betrag in Höhe von **25.900 €** ist für die **Wiedervernässungsmaßnahme im westlichen Moorteil des Harzmoos** zu verwenden.

16 Artenliste

| Kürzel | Wissenschaftlicher Name |
|--------|-------------------------|
|--------|-------------------------|

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) |

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Freiburg, den 20.04.2011 BU-ba
06.06.2011 BU-HA-ba
26.03.2012
20.02.2013

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

 148Pla09.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