

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

##### **Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) mit einer Verkaufsfläche zwischen 750 und 799 m<sup>2</sup> mit integriertem Backshop / Cafeteria mit Außengastronomie und den dazugehörigen Nebenanlagen.

#### **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 Grundfläche (GR),
- der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen,
- der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z)

#### **1.3 Gebäudehöhe und Höhenlage (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe ist dem Planeintrag zu entnehmen und ist bezogen auf Normalnull (NN). Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes.

1.3.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) sind auf einer Fläche von maximal 15% der Gesamtdachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

**1.4 Zulässige Grundfläche** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

1.4.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO bleiben Vordächer unberücksichtigt.

1.4.2 Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch Carports und durch Dachüberstände überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

**1.5 Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

1.5.1 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6.2 Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um max. 2,00 m überschreiten.

**1.7 Grundstückszufahrt** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind Ein- und Ausfahrten im nordöstlichen Grundstücksbereich unzulässig.

**HINWEIS:**

- Die Sichtfelder an der Grundstücksein- und -ausfahrt in die Hauptverkehrsstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung, Stellplätze oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Bei der Gestaltung der Grundstückszufahrt sind die verkehrsfunktionalen Aspekte der vorhandenen Bus-Bedarfshaltestelle zu berücksichtigen.

**1.8 Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

1.8.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8.2 Offene Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Zonen zulässig. Als Carport gelten überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.

**1.9 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.9.1 Im Sondergebiet sind untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.9.2 Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Regenwasserzisterne, Pumpwerk etc.) sind im gesamten Sondergebiet zulässig.

1.9.3 Die Lkw-Anlieferung ist nur in der in der Planzeichnung festgesetzten Zone zulässig.

**1.10 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**1.10.1 Lärmschutzwand**

An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets ist ein Lärmschutzbauwerk (Carport) mit den folgenden Abmessungen herzustellen:

Das geschlossene Dach ist mit der Rückwand des Lärmschutzbauwerks baulich zu verbinden. Das Lärmschutzbauwerk ist so auszuführen, dass es in Richtung Nordosten auf eine Höhe von 4,0 m ansteigt. Die Länge des Lärmschutzbauwerks muss mindestens 40,0 m betragen. Die Höhe der Rückwand des Lärmschutzbauwerks beträgt bei einem Abstand von 1,0 m zur Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 132/1 bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Stellplatzgasse 2,0 m.

Der Abstand der rückwärtigen geschlossenen Wand des Lärmschutzbauwerks zur Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 132/1 beträgt mindestens 1,0 m. Die nordöstliche Dachkante (Brechungskante) hat einen Abstand von 6,30 m zur Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 132/1 einzuhalten.

**1.10.2 Abschirmung der Andienung**

Die Anlieferung im Sondergebiet Lebensmittelmarkt muss an der Nordseite des Gebäudes im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Zone erfolgen und ist durch die Fassade nach Norden hin abzuschirmen.

**1.10.3 Anordnung der Haustechnik**

Haustechnikanlagen wie Lüfter, Wärmetauscher und Kühlaggregate, von denen Geräusche ausgehen können, sind an der Ostfassade unterhalb der Traufe anzubringen.

HINWEIS: Die Einhaltung der Annahmen, die in der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Water & Transportation vom November 2012 zugrunde gelegt wurden, ist im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert und ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen. Der Vorhabenträger hat sich in dem Durchführungsvertrag verpflichtet,

- dass der Lkw-Verkehr zur Anlieferung in Übereinstimmung mit den Annahmen der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Water & Transportation vom November 2012 nur werktags in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr mit maximal 5 Lkw-Fahrten pro Tag stattfindet,
- die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werktags auf die Zeit von 8 bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auf die Zeit von 8 bis 16 Uhr beschränkt werden,
- die Öffnungszeiten der Bäckerei einschließlich der Nutzung der Außensitzgelegenheiten werktags auf die Zeit von 7 bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auf die Zeit von 8 bis 16 Uhr beschränkt werden,
- die Anlieferung eingehaust wird und
- der Schneepflug an allen Tagen nicht vor 7 Uhr zum Einsatz kommt.

**1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

**1.11.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1**

- a) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und
- b) mit einem Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger (Landwirtschaft) zu belasten.

**1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.12.1 Innerhalb der **Fläche F1** (Gewässerrandstreifen) sind standortgerechte gebietsheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Es sind insgesamt mind. 2 Bäume sowie mind. 4 Sträucher gemäß der u. g. Artempfehlung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bodenveränderungen sind ausschließlich zum Zweck der Renaturierung zur Verbesserung der Fließgewässerstrukturgüte zulässig.

Innerhalb der Flächen bleibt die Anlage einer auf Stelzen positionierten Terrasse bis max. 50 m<sup>2</sup> sowie die Querung durch einen Landwirtschaftsweg bzw. Fuß- und Radweg zulässig.

Artempfehlung:

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Größe: Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 cm.

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Korbweide (*Salix viminalis*)

Bei Anpflanzungen von Gehölzen und Neuansaat ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

1.12.2 Mindestens 70% der gesamten Dachflächen (Gebäude und Carports) sind extensiv zu begrünen.

1.12.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens des Eschbachs sind auch Fahrbahnen und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Als Gewässerrandstreifen gilt der Bereich bis 10 m ab Böschungsoberkante (siehe Planzeichnung).

1.12.4 Entlang der östlichen und südlichen Grenze ist mit Beginn der Bauarbeiten zum Schutz des angrenzenden geschützten Biotops (Nasswiese) sowie des Eschbachs ein Bauzaun zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten.

**1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.13.1 Die Abstandsfläche **Fläche F2** ist zu begrünen und mit standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 10 m Fassadenlänge sind jeweils 3 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artempfehlung:

Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Salweide (*Salix caprea*)

Bei Anpflanzungen von Gehölzen und Neuansaat ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

1.13.2 Im Bereich der Stellplätze sind gemäß den Planzeichen im Bebauungsplan einheimische Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artempfehlung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tiliaplathyphyllos*)

Größe: Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 cm

Bei den Anpflanzungen von Gehölzen ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

- 1.13.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.13.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.13.5 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß Artenempfehlung nachzupflanzen.
- 1.13.6 Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### **1.14 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Die im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf den dort bezeichneten Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 147 („Elzmatten“, Gemarkung St. Peter) werden den Baugrundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

## **2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **2.1 Sichtfelder an Straßenkreuzungen**

Die Sichtfelder an der Grundstücksein- und -ausfahrt in die Hauptverkehrsstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung, Stellplätze oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### **2.2 Denkmalschutz**

Durch die Planung berührt ist die nach § 15 Abs. 3 DSchG geschützte Umgebung des Klosters St. Peter, eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG. Das Kloster wurde 1093 von Berthold II. von Zähringen gegründet. Die heutige Anlage entstand ab 1724 nach Entwürfen des Vorarlberger Baumeisters Peter Thumb. Die Wechselbeziehung von barocker Architektur und der Kulturlandschaft des Schwarzwalds, in die sie eingebunden ist, ist von erheblicher Bedeutung für das Erscheinungsbild der Anlage. Der Bezug vom Kloster zur freien Landschaft und die Sicht auf das Kloster ist zu erhalten. In diesem Sinne sind die 1978 von der ETH Zürich erarbeiteten und mit dem Landesdenkmalamt abgestimmten Grundsätze zur Planung und Dorfentwicklung von St. Peter im Schwarzwald zu berücksichtigen.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig 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 in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Biotope**

Das Flurstück 133/3 grenzt direkt an zwei gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Eschbach im Süden und Nasswiese St. Peter im Osten). Die östlich angrenzende Nasswiese ist geprägt durch Feuchte- und Nässeinflüsse des Bodens. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen.

Während der Bauphase sind die Bereiche vollständig auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen der geschützten Biotope anzulegen, um negative Auswirkungen auf die geschützten Lebensräume zu vermeiden. Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb der Biotope gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen der Biotope sowie der ausgewiesenen Schutzbereiche (Gewässerrandstreifen, Schutzbereich Nasswiese (private Grünfläche)) einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

#### **3.2 Geotechnik**

Nach Geologischer Karte bilden im Plangebiet junge Talfüllungen des Eschbachs (überwiegend Schluff und Sand, z.T. überlagert von bindigem Auelehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund dürfte Grundgebirge (vermutlich Paragneis) oder Unterrotliegendensedimente (z. T. geröllführende Arkosen und Schlufftonsteine) anstehen.

Die jungen Talfüllungen können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Auelehm neigt zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quallen bei Wiederbefeuchtung). Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die geotechnischen und bautechnischen Angaben des bereits vorliegenden geotechnischen Berichts beruhen auf stichprobenartigen Untergrundaufschlüssen, weshalb im Zuge der Bauarbeiten seitens des Sachverständigen für Geotechnik folgende Maßnahmen stichprobenhaft abzunehmen bzw. zu überwachen sind:

- Gründungssohlen
- Baugrubenböschungen
- Erdplanum, Überprüfung der Tragfähigkeit
- Bodenaustausch (Kornzusammensetzung und Verdichtung)

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

#### **3.3 Grundwasserstand**

Nach lang anhaltender feuchter Witterung kann ein Anstieg des Schicht- bzw. Hangwassers im Extremfall bis an die Geländeoberfläche, in Richtung des südlich gelegenen Bachlaufs auch darüber hinaus, nicht ausgeschlossen werden. Außerdem fällt bei entsprechend starken Niederschlägen wegen der Hanglage vergleichsweise viel Oberflächenwasser an, das talwärts abfließt. Der Schutz des Bauwerks vor Grund-, Hang- und Schichtenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

### 3.4 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 abzuschieben. 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.

### 3.5 Telekommunikation

An der Grundstücksgrenze zu Glottertalstraße 14 steht ein Kabelverteilergehäuse der Telekom, welches nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden kann.

Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit anderen Gewerken ist es notwendig, dass die abschließend vorgesehene Bebauung und der zugehörige Bauzeitenplan so früh als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mitgeteilt wird an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

## Teil B

### 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### Rechtsgrundlage

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

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

- 4.1.1 Als zulässige Dachform wird das Walmdach mit einer Neigung von 5-25° festgesetzt. Abweichend hiervon sind Carports mit Pultdach zulässig.
- 4.1.2 Zulässig sind Dächer mit Dachbegrünung oder Ziegeleindeckung. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind auch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme).

#### 4.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 4.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn
  - die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,
  - die Oberkante der Dachhaut nicht überschritten wird,
  - ein Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird.
- 4.2.2 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig in Form von
  - max. 3 geräuscharmen Fahnen entlang der Straße mit einer Höhe bis zu jeweils 6,0 m zulässig
  - Werbeanlagen an Mauern bis zu einer von Höhe von 1,00 m über Geländeoberkante und einer Fläche von max. 0,6 x 8,0 m.
- 4.2.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 4.2.4 Die maximale Größe pro Werbeanlage beträgt 15 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§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).

#### **4.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 4.4.1 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.
- 4.4.2 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 4.4.3 Geschlossene Einfriedigungen (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. Dies gilt nicht für die Lärmschutzmaßnahme entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze.

#### **4.5 Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

- 4.5.1 Das anfallende Niederschlags- und Drainagewasser wird gedrosselt mit max. 5 l/s dem Eschbach zugeführt. Das nachzuweisende Rückhaltevolumen beträgt min. 76 m<sup>3</sup>.
- 4.5.2 Das Wasser der Wege-, Hof- und Stellplatzflächen, bei dem eine schadhafte Verschmutzung nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor der Einleitung in den Eschbach einer geeigneten Regenwasserbehandlungsanlage (z. B. Sedimentationsanlage mit Substratfilter) zuzuführen. Die Regenwasserbehandlungsanlage hat die Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser ("Technische Regeln") nach der Gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Beseitigung von Straßenoberflächenwasser (VwV-Straßenoberflächenwasser) vom 25.01.2008 (GABl. 2008, S. 54) in entsprechender Anwendung einzuhalten.
- 4.5.3 Das Wasser kann durch eine vorgeschaltete Brauchwasserzisterne zur Nutzung gesammelt werden, die jedoch nicht auf das Rückhaltevolumen anzurechnen ist.

#### **HINWEIS:**

Die Details der Regenwasserbehandlungsanlage wie Hersteller, Typ etc. sind im Rahmen des Entwässerungsgesuchs mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Für die Behandlung vor der Einleitung ist eine Sedimentationsanlage mit einer Oberflächenbeschickung von 7,5 m/h und einem Feststoffrückhalt von 70% bei  $r_{krit}$  vorgesehen.

#### **Eigenkontrolle**

Die Eigenkontrolle umfasst die Sichtkontrolle von Einlauf und Ablauf der Anlagen auf Ablagerungen und Verstopfungen und die Funktionskontrolle der technischen Ausrüstung, Messgeräten und Drosseleinrichtungen. Die Kontrollen sollen insbesondere nach Belastung der Anlagen durch Regenereignisse, mindestens vierteljährlich durchgeführt werden. An der Einleitungsstelle in das Gewässer sind vierteljährlich Sichtkontrollen auf Auffälligkeiten, wie z.B. Ablagerungen, An- und Abschwemmungen, Geruch und Färbung, durchzuführen. Die im Rahmen der Eigenkontrolle erfassten Daten sind vom Betreiber zu dokumentieren und mindestens 3 Jahre aufzubewahren.

#### **Wartung:**

Für die Rückhalte- und Behandlungsanlage sowie für die Drosseln ist ein Wartungsvertrag abzuschließen. Die Wartung sollte mindestens jährlich erfolgen. Die Wartungsprotokolle sind dem Landratsamt regelmäßig vorzulegen. Der Drosselab-

fluss von 5 l/s ist mindestens alle 5 Jahre dem Landratsamt durch einen unabhängigen Sachverständigen nachzuweisen.

Für die Einleitungsmenge ins Gewässer sind die Vorgaben der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung - zu berücksichtigen.

Gemeinde St. Peter, den 27.12.2013

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**faktorgrün** Losert  
Pfaff  
Schütze  
Schedlbauer

Schuler  
Bürgermeister

Die Planverfasser