



GEMEINDE ST. PETER
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES „WECHSELFELD“ MIT ÖRTLICHEN BAUVOR-
SCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Verfasser im Auftrag der Gemeinde St. Peter:
Bebauungsplan:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

Umweltprüfung:

faktorgruen
MERZHAUSER STR. 110 79100 FREIBURG
TELEFON 0761-707647-0 FAX 0761/70764750 E-MAIL: freiburg@faktorgruen.de

Inhalt

Satzungen zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“

Örtliche Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“

Begründung der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“

Lageplan zur Erschließung des Baugebietes mit Höhen

Umweltbericht

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zusammenfassende Erklärung

Deckblattplan, M. 1:500 (siehe zeichnerischer Teil, Originalplan)

SATZUNGEN DER GEMEINDE ST. PETER

ZUR

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WECHSELFELD“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

SATZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 1/8 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Peter hat am 18.03.2024 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wechselfeld" mit örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Deckblatt der 3. Änderung und Erweiterung vom 18.03.2024 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Inhalt der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch ein Deckblatt zur 3. Änderung und Erweiterung vom 18.03.2024 geändert.

Die textlichen Bauvorschriften (Satzungsbeschluss vom 22.10.1986 mit 1. Änderung vom 25.02.1992) werden für den Änderungs- und Erweiterungsbereich durch die Neufassung vom 18.03.2024 ersetzt.

§ 3

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung

Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung durch die Neufassung als "Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO" vom 18.03.2024 ersetzt.

Den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung vom 18.03.2024 beigelegt.

§ 4

Bestandteile der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Bestandteile der Änderungen des Bebauungsplanes sind

- | | |
|--|------------|
| a) die Bebauungsvorschriften vom | 18.03.2024 |
| b) das Deckblatt zum zeichnerischen Teil vom | 18.03.2024 |
| c) der Lageplan zur Erschließung des Baugebietes mit Höhen vom | 23.07.2021 |

Beigelegt ist eine Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Prüfung zur 3. Änderung und Erweiterung vom 18.03.2024

§ 5

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“ sind

- | | |
|---|------------|
| a) die Örtlichen Bauvorschriften vom | 18.03.2024 |
| b) das gemeinsame Deckblatt zum zeichnerischen Teil vom | 18.03.2024 |
- Beigelegt ist eine Begründung vom 18.03.2024

§ 6

Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung und der örtlichen Bauvorschriften

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

HINWEISE

1. Hinweise der badenovaNETZE GmbH, Freiburg (Strom- und Wasserversorgung)

Das Verfahrensgebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes der Lindenbergstraße wassertechnisch erschlossen werden. Weiterhin befindet sich eine Niederspannungs- und eine Netzanschlussleitung Strom im Verfahrensgebiet. Diese müssen gegebenenfalls außer Betrieb bzw. umverlegt werden. Die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Dafür sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes Kabelverlegungen notwendig.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

2. Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des kristallinen Grundgebirges (Paragneis), die von Hangschutt unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapservers Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

SATZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES “WECHSELFELD“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HINWEISE

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 4/8 -

3. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen in Form von Lärm, Stäuben, Gerüchen oder Erschütterungen als ortsüblich zu dulden sind, solange die Immissionen die Grenzwerte der TA Luft und TA Lärm nicht überschreiten.

4. Befreiung von § 7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Bauantragsverfahren

Die erforderliche Befreiung von § 7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei einem Bauvorhaben auf Flurstück Nr. 238/16 ist im Zuge des erforderlichen Bauantragsverfahrens zu beantragen. Die untere Naturschutzbehörde ist daher bei diesem Bauvorhaben im Vorfeld zu beteiligen (insbesondere auch bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren bzw. bei verfahrensfreien Vorhaben).

5. Hinweise zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien und bodenähnlichen Anwendungen, Erdmassenausgleich

Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (die obersten 2 m) im Sinne von § 6 und § 7 Bundes-Bodenschutzverordnung Neufassung (BBodSchV n. F.) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19731 vorgenommen werden.

Bei Aufschüttungen mit Bodenmaterial ist gemäß DIN 19731 der Mutterboden (kulturfähiger Oberboden) des Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung).

Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen dazu keine Schadstoffgehalte über den in Anlage 1, Tabelle 1 und 2, BBodSchV n. F. genannten Vorsorgewerte enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen verwendet werden, die später als durchwurzelbare Bodenschicht dienen (gilt für die obersten 2 m).

Für Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien im Zuge einer Niveaueinrichtung oder Geländemodellierung unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Bestimmungen gemäß § 8 BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden.

Innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes sind Aufschüttung, Abgrabung oder Planien sowie bodenähnliche Anwendungen (Lärmschutzwälle, landschaftsbauliche Geländeänderungen im Sinne der §§ 6 – 8 BBodSchV) genehmigungspflichtig.

SATZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HINWEISE

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 5/8 -

Außerdem ist die Zweckmäßigkeit des Vorhabens abfallrechtlich nachzuweisen (z.B. bei Lärmgutachten für einen Lärmschutzwall).

Darüber hinaus sind großflächige Aufschüttungen zur Niveauanpassung und Geländemodellierung zur Nutzbarmachung des Geländes auf einer Fläche > 0,5 ha nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzeptes (BSK) nach § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möglich. Weiterhin kann ab einer Eingriffsfläche von 3000 m² gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV (n. F.) im Einzelfall durch die Behörde eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zur Überwachung der Maßnahmen und des Stoffstroms verlangt werden.

Für Auffüllungen, die einem technischen Zweck dienen (technische Bauwerke), sind die Anforderungen an die Einbaukonfigurationen gemäß EBV zu beachten und umzusetzen.

Hinweise zum Umgang mit kulturfähigem Boden/Mutterboden

Überschüssiger kulturfähiger Boden ist gemäß §§ 6 – 8 BBodSchV (n. F.) einer hochwertigen Verwertung im Sinne der Ziffer 3.3.3 DIN 19639 zuzuführen, d.h. er darf nicht zum Verfüllen von Abgrabungen, Gruben oder Tagebauen verwendet werden, sondern muss für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zu Bodenverbesserung auf landwirtschaftlicher Nutzflächen eingesetzt werden.

Oberboden (kulturfähiger Boden/Mutterboden) und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Ausgebauter Boden (z.B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und in nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.

Tabuflächen

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen, insbesondere Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen, zu schützen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abuzäunen.

Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare

SATZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HINWEISE

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 6/8 -

Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) begrüntem Oberboden anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.

Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.

Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten.

**SATZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"WECHSELFELD" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 7/8 -

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

6. Brandschutz

6.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit einer GFZ bis 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

6.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

6.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

6.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

6.5 Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

St. Peter, den 18.03.2024

(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Rudolf Schuler, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

**SATZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"WECHSELFELD" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 8/8 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Peter übereinstimmen.

St. Peter, den
(Rudolf Schuler, Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WECHSELFELD“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO:

Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig, soweit keine weiteren Festsetzungen dem widersprechen.

1.2 Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im Deckblatt zum zeichnerischen Teil festgesetzt. Private Grünflächen bleiben bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche außer Betracht.

1.3.2 Höhenbegrenzungen

1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH), gemessen im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes darf maximal **1,00 m** über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Die Höhe des vorhandenen Geländes ist durch einfache Interpolation aus dem beigefügten Lageplan (Erschließung Baugebiet „Wechselfeld“ vom 23.07.2021) zu ermitteln. Eine Überschreitung ist bis 0,3 m zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD" (NEUFASSUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH)

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 3/6 -

Die Höhenlage von angegliederten Baukörpern wie Garagen und Nebengebäuden kann gesondert vom Hauptgebäude ermittelt werden.

1.3.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe, FH), gemessen von der Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i.d.R. der First) darf höchstens 10,0 m betragen. Die Höhe des vorhandenen Geländes ist durch einfache Interpolation aus dem beigefügten Lageplan (Erschließung Baugebiet „Wechselfeld“ vom 23.07.2021) zu ermitteln. Eine Überschreitung ist bis 0,3 m zulässig.

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Eintragung im Deckblatt zum zeichnerischen Teil.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Deckblatt zum zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt (s. auch 1.5.3)..

1.5.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen, Stauraum vor Garagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen können unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch auf den privaten Grün- und Pflanzflächen, zugelassen werden, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Als Carports werden überdachte PKW-Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von 5,0 m für PKW auf den Baugrundstücken einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

1.5.3 Private Grünfläche mit Pflanzhaltung

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche auf Flurstück Nr. 238/16 ist eine Bebauung, Überplanung oder Nutzungsänderung nicht zulässig. Die Fläche ist zu begrünen. Vorhandene Pflanzen und Gehölze sind bei der Realisierung des Bauvorhabens entsprechend vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD"
(NEUFASSUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH)**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 4/6 -

zu schützen (DIN 18920). Bei Abgang oder zwingender Rodung ist eine Nachpflanzung mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen vorzusehen, um die erforderliche Ortsrandeinbindung und die Einbindung in das Landschaftsbild weiterhin zu erhalten.

Zulässig sind auf der privaten Grünfläche auf Flurstück Nr. 238/16 max. zwei Grundstückszufahrten mit je einer Breite von 3,0 m.

1.6 Artenschutz und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Freiflächen

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine extensive, insektenfreundliche Gestaltung ist anzustreben (§ 21a NatSchG).

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.6.2 Rodungen von Bäumen und Gehölzen

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen 1. März und 30. September nicht zulässig.

1.6.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine nach oben streuende oder unabgeschirmte Beleuchtung, sowie eine Beleuchtung der Fassade, des Gartens und der Gehölze ist aus Gründen des Arten- und Insektenschutzes nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD" (NEUFASSUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH)

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 5/6 -

1.6.4 Vogelschutz

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen, wobei das Anbringen von Greifvogelsilhouetten nicht als geeignete Maßnahme gilt. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

1.6.5 Dacheindeckungsmaterialien

Kupfer- und zinkgedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derartig behandelt sind, dass eine Bodenbelastung durch in Niederschlagswasser gelösten Metallionen nicht erfolgen kann. Bleigedekte Dächer und Dachmaterialien sind nicht zulässig.

1.6.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der im Deckblatt zum zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche F1 ist eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Pflanzliste).

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Empfohlen werden gebietsheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten.

Pflanzliste:

Bäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Heimische, alte Obstsorten	

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD"
(NEUFASSUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH)**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 6/6 -

St. Peter, den 18.03.2024
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Rudolf Schuler, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES “WECHSELFELD”

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

1 Ziele, Verfahren

Der Bebauungsplan „Wechselfeld“ wurde am 22.10.1986 als Satzung beschlossen und am 24.02.1992 zum 1. Mal geändert, die 2. Änderung erfolgte am 06.09.1999.

Die vorliegende 3. Änderung betrifft die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wodurch die Möglichkeit zu einer Bebauung von bisherigen Außenbereichsflächen mit Wohngebäuden geschaffen werden soll. Ein Teil dieser Fläche war bereits 1986 im Geltungsbereich vorgesehen, war aber vorerst von der Genehmigung ausgenommen worden.

Es wurde das zweistufige Regelverfahren zur Bebauungsplanänderung angewandt, da sich ein Teil des Geltungsbereiches noch im Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St. Märgen“ befindet. Zwar handelt es sich nur um eine geringfügige Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes, eine Ausnahme sollte jedoch mit einer angemessenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange einhergehen, die im Falle eines beschleunigten Verfahrens nicht in der gewünschten Form gegeben wäre.

Karte: Luftbild, Kataster, Landschaftsschutzgebiet (Quelle: LUBW)

Änderungsgebiet: rot umrandet, Landschaftsschutzgebiet: grün unterlegt



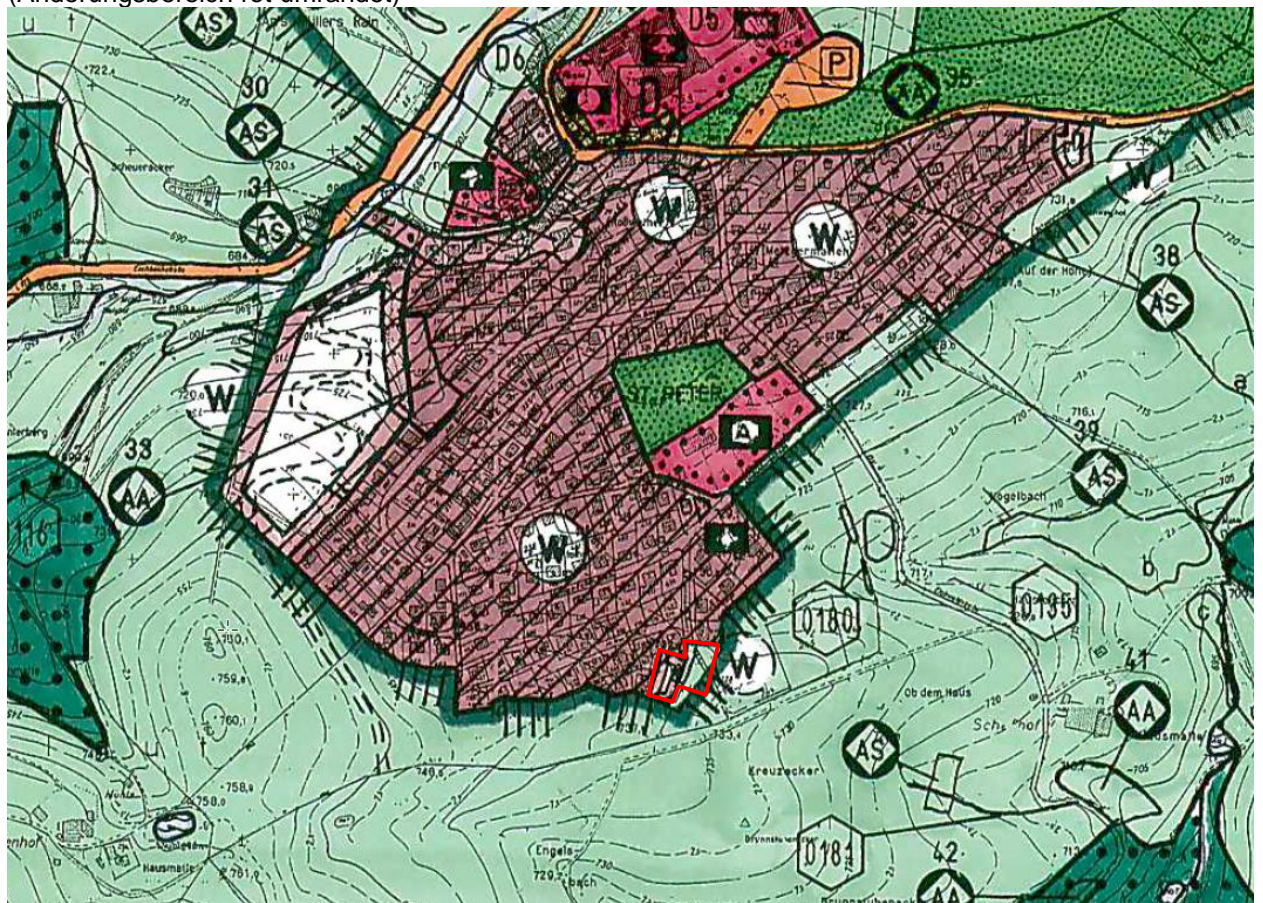
Die vom Landschaftsschutzgebiet betroffene Fläche beträgt 557 qm (wegfallende Fläche: 587 qm, hinzukommende Fläche: 30 qm)

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Bedarf

Die Bebauungsplanänderung entspricht nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Peter - St. Märgen - Glottertal (rechtswirksam seit dem 02.09.2003, Zieljahr 2015):

(Änderungsbereich rot umrandet)



Die Bebauungsplanänderung kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, indem eine kleinere landwirtschaftliche Fläche als „Allgemeines Wohnbaugebiet“ (0,08 ha) aus der angrenzenden Wohnbaufläche entwickelt wird.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, der fast den gesamten südlichen Ortsteil von St. Peter als Wohnbaufläche darstellt und als Schwerpunkt setzt, wird somit beibehalten.

Da der Gemeinde aktuell Nachfragen von 65 Bauwilligen vorliegen und keine baureifen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, besteht aktueller Bedarf an Bauland.

Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist nicht erforderlich.

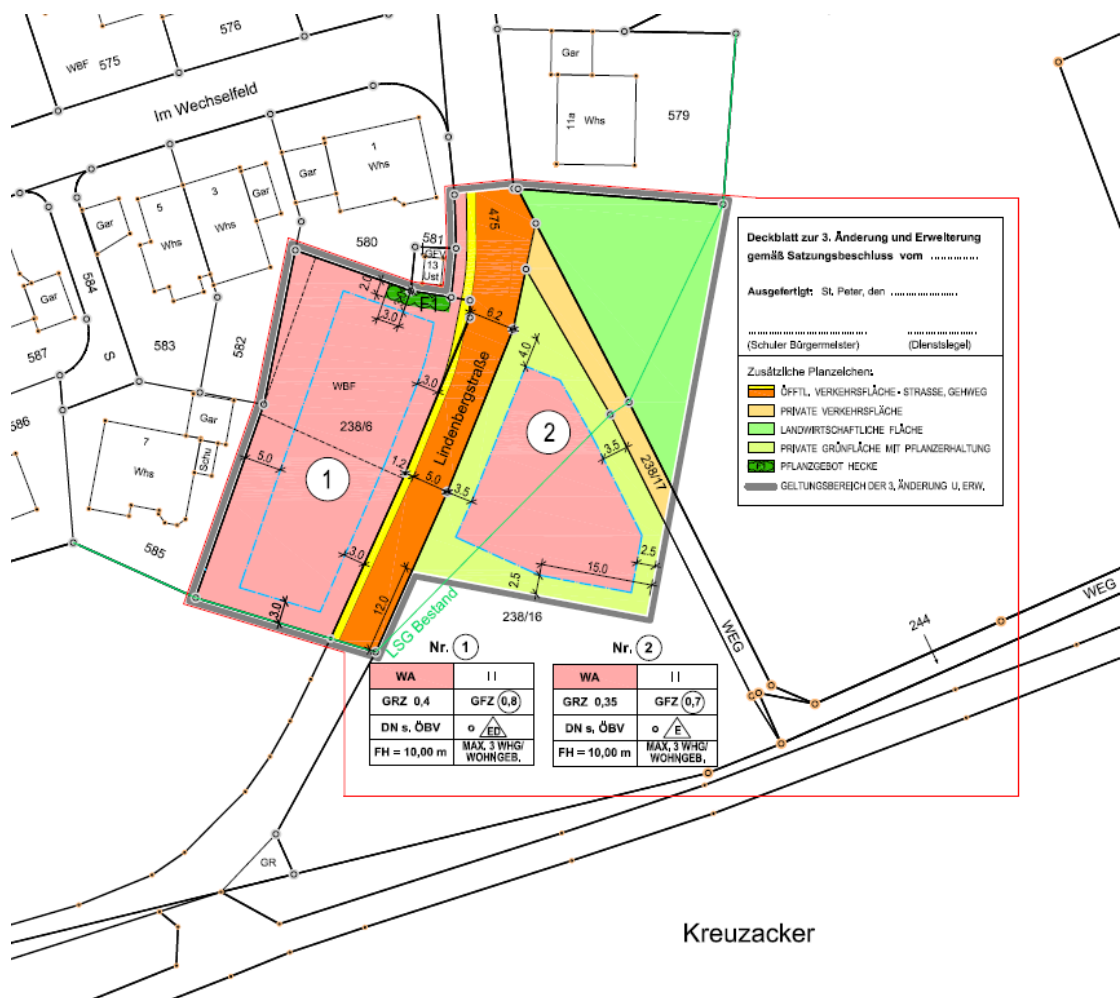
BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WECHSELFELD“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 4/11 -

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „Wechselfeld“ an, wobei die landwirtschaftliche Fläche im Osten aus dem FNP übernommen wird.

Deckblatt zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“ (Schnittkante des Deckblattes rot)



4 Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung: Geplante Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Fläche
Nutzung: Grünland, private Gartenfläche, Straßen- und Wegeflächen

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben
Landschaftsschutzgebiet Eine Teilfläche von 0,06 ha liegt im LSG St. Peter - St. Märgen

Schutzgut: Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mensch Die durch die voraussichtlich drei *bis vier* neuen Gebäude und durch deren Frequentierung hinzukommenden Lärmbeeinträchtigungen für die bestehenden Wohngebäude sind als ortsüblich und hinnehmbar einzustufen.

Tiere und Pflanzen (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Boden Durch die Baumaßnahmen erfolgt eine Teilversiegelung, die durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden soll

Wasser Der Geltungsbereich der Änderung liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Gewässer sind nicht vorhanden.

Klima und Luft Keine Veränderung bzw. geringfügige Verbesserung des Kleinklimas durch Abnahme der versiegelten Fläche im Bereich der Grünfläche.

Landschaftsbild Nur geringe Veränderung des Eingriffs in das Landschaftsbild aufgrund weiterhin bestehen bleibender Eingrünung im Südosten und aufgrund von Gebäudehöhenbeschränkungen.

Kultur- und Sachgüter: Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Wechselwirkungen Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:

Die Planung erfolgt möglichst flächensparend durch bessere Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung.

5 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, werden intern und extern ausgeglichen (siehe Umweltbericht Kap 7, Seite 23, „Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs“).

Dazu werden folgende externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dem **Flurstück Nr. 238/6** zugeordnet (Defizit von 16.938 Ökopunkten):

Baumpflanzungen an der Lindenbergstraße (Bereich „Muckenhof“)

Pflanzung von 25 Obstbäumen mit Mindeststammumfang von 16 cm und Pflege in den ersten 6 Jahren als Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen/Tiere“ und „Boden“

Folgende externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dem **Flurstück Nr. 238/16 (nördliche Teilfläche)** zugeordnet (Defizit von 5.837 Ökopunkten):

Pflanzung von 7 Apfelbäumen auf Flst. 261 rund um den „Lochsepp-Hof“ mit begleitenden Maßnahmen zur Biotopereinrichtung auf Flurstück 261/1.

Die Maßnahmen werden von den Grundstückseigentümern für die Gemeinde St. Peter durchgeführt und im Einzelnen durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert. Die Flächen sind verfügbar.

6 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar durchgeführt werden dürfen. Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden sollen, ist rechtzeitig vorher eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Näheres ist der beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

7 Erschließung

Die neuen Baugrundstücke können an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen werden.

Als Erschließungsmaßnahmen sind der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Wasserversorgung, den Abwasserkanal sowie die Fortführung des einseitigen Gehweges mit 1,2 m Breite im Änderungsbereich geplant. Das Fernwärmenetz soll fortgeführt werden,

Bei der bestehenden Straßenfläche der Lindenbergstraße soll lediglich der Feinbelag erneuert werden.

8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für die 3. Änderung und Erweiterung ergibt folgendes Bild:

Nutzungsart	Fläche in qm
Allgemeines Wohngebiet davon priv. Grünflächen u. Pflanzgebote: 392 qm	1.852
Landwirtschaftliche Fläche	521
Verkehrsfläche, Straße öffentlich	361
Gehweg öffentlich	79
Wegefläche, privat	130
Gesamtfläche Geltungsbereich	2.943

9 Begründung der geänderten Bebauungsvorschriften

Bei der 3. Änderung und Erweiterung handelt es sich um Flächen, die bisher nicht im alten Bebauungsplan enthalten waren und für die kein Baurecht bestand. Baugrundstücke im bisherigen Bebauungsplangebiet bleiben von der 3. Änderung und Erweiterung unberührt. Daher wird die „Erweiterung“ inhaltlich als neuer Plan angesehen, auch wenn sie verfahrenstechnisch dem Geltungsbereich des bisherigen Planes zugeordnet wird.

Somit erübrigt sich eine Begründung der geänderten bisherigen Vorschriften, da diese im Änderungsbereich weder bisher angewandt wurden noch künftig angewandt werden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden durch die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen (s. dort).

Die Bebauungsvorschriften des Erweiterungsbereiches werden im Folgenden begründet.

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO mit den dort genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Eine höhere Differenzierung ist nicht erforderlich. Es ist zu erwarten, dass der Erweiterungsbereich vorwiegend zum Wohnen genutzt wird.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind einzuhalten.

9.1.2 Wohnungen je Gebäude

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit 3 festgelegt, was der Struktur des angrenzenden Gebietes und insbesondere der Ortsrandlage entspricht. Um die vorhandenen Verkehrswege nicht zu überlasten, sind höhere Verdichtungen nur in zentraleren Lagen von St. Peter sinnvoll. Zwar wird auch durch die Erforderlichkeit von 2 Stellplätzen je Wohnung eine Beschränkung der Wohnungszahl bewirkt, es soll jedoch verhindert werden, dass beispielsweise durch Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen zu viele Wohnungen in hoher Verdichtung entstehen. Die bisherige Bauvorschrift (wirksam seit der 1. Bebauungsplanänderung vom 25.02.1992) wird daher auch für den Änderungs- und Erweiterungsbereich übernommen.

9.1.3 Maß der baulichen Nutzung

9.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Grundstücke mit 0,4 festgesetzt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gute bauliche Ausnutzung gewährleisten zu können.

Bei dem Grundstück östlich der Lindenbergstraße handelt es sich jedoch um ein größeres bepflanztes Grundstück in Dreiecksform. Damit die bestehende Bepflanzung erhalten wird, soll das Grundstück nicht übermäßig ausgenutzt werden, weshalb eine Begrenzung durch das Baufenster erforderlich wird. Bei der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) von 437 qm entsteht hier eine überbaubare Fläche von 175 qm.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) resultiert aus der Verdoppelung der GRZ, da maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Es handelt sich um eine erhöhte Verdichtung gegenüber den Flächen des bisher wirksamen Bebauungsplanes, um einen Beitrag zum Flächenschutz zu leisten.

Die Zahl der Vollgeschosse soll eine dem bisherigen Baugebiet angepasste Bebauung sicherstellen, wobei ein Erdgeschoss und ein zweites Vollgeschoss zulässig sind, das auch im Dachraum errichtet werden kann. Die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse entspricht der maximalen Geschlosszahl von „I + DG“ im Bebauungsplan „Wechselfeld“.

Ein Anspruch auf die gleichzeitige und vollständige Ausnutzung aller Maximalwerte der Festsetzungen besteht nicht. Jeder Maximalwert ist nur dann voll ausnutzbar, wenn gleichzeitig auch alle übrigen Vorschriften (Höhenbegrenzungen, Baugrenzen, örtliche

Bauvorschriften usw.) eingehalten werden.

9.1.3.2 Höhenbegrenzungen

Die Gebäudehöhen werden beschränkt, um wegen der Randlage des Baugebietes eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verhindern. Dies ist wegen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes geboten.

9.1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die zulässige Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe soll eine Anpassung der Gebäudekörper an das vorhandene Gelände sicherstellen, wodurch vermieden werden soll, dass überhöhte Sockelhöhen entstehen. Die Gebäude können im Bereich der Baufenster verschoben werden, wobei die Höhenlage jedoch dem Geländeverlauf folgen soll. Die vorhandenen Gebäudehöhen können dem als Anlage beigefügten Höhenplan durch einfache Interpolation entnommen werden. Eine Überschreitung von bis zu 0,3 m ist zulässig und deckt somit mögliche Berechnungsungenauigkeiten ab. Tiefer liegende EG-Höhen sind ohne Einschränkung möglich.

9.1.3.2.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen dient ebenfalls der Vermeidung überhöhter Gebäudekörper, die in Folge der großen Baufenster und bei Ausnutzung der übrigen Vorschriften entstehen könnten.

9.1.4 Bauweise

Die Bauweise wird für den Erweiterungsbereich durch Festsetzung von Einzel- und/oder Doppelhäusern gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Doppelhäuser sollen im Hinblick auf die Erhaltung des Landschaftsbildes jedoch nur auf den westlichen Grundstücken zulässig sein, da diese nur an der südlichen Grundstücksgrenze an die offene Landschaft angrenzen. Das östlich gelegene Grundstück grenzt jedoch an zwei Seiten an die offene Landschaft bzw. das Landschaftsschutzgebiet an und ist daher besser einsehbar, weshalb nur eine Einzelhausbebauung zulässig ist.

Auf die Festsetzung der Gebäudestellung im zeichnerischen Teil wird verzichtet, da diese den Eigentümern überlassen bleiben soll. Weder eine Traufstellung noch eine Giebelstellung der Gebäude wäre städtebaulich zwingend begründbar.

9.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

9.1.5.1 Baugrenzen

Die Baufenster sollen einen möglichst großen Spielraum für die Standortwahl der Gebäude ermöglichen, was der Erhaltung des Ortsbildes durch eine aufgelockerte Bebauung dient. Die Ausnutzung der überbaubaren Flächen wird jedoch durch die GRZ entscheidend eingeschränkt.

9.1.5.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen, Stauraum vor Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen werden im zeichnerischen Teil nicht festgesetzt, da Gebäudeplanungen nicht vorliegen und eine Vorschrift nicht zwingend erforderlich ist.

Da die Wahl des Standortes für Stellplätze und Garagen den Bauherren überlassen bleiben kann, sollen Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baufenster (Baugrenzen) zulässig sein, sofern die Abstandflächen gemäß LBO und ein Stauraum vor Garagen eingehalten werden. Dieser ist erforderlich, damit Pkw nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Gehweg) halten müssen.

Der Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll die reibungslose Durchführung des Winterdienstes gewährleisten.

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

9.1.6.1 Freiflächen

Die Maßnahme dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Baugrundstücken.

9.1.6.2 Rodungen von Bäumen und Gehölzen

Hier handelt es sich um einen Hinweis bzw. eine nachrichtliche Übernahme.

9.1.6.3 Außenbeleuchtung

Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten im Rahmen der Erhaltung der Artenvielfalt und auch der Insekten als Nahrungsgrundlage für die Avifauna u.a. (§ 21 NatSchG). Gleichzeitig soll die Landschaft vor Lichtverschmutzung besser geschützt werden.

9.1.6.4 Vogelschutz

Glaselemente stellen grundsätzlich eine Gefahr für Vögel dar, insbesondere verglaste Gebäudeecken, die von Vögeln nicht erkannt werden. Daher sind geeignete bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag vorzusehen, um eine Tötung geschützter Arten zu vermeiden (§ 44 BNatSchG).

9.1.6.5 Dacheindeckungsmaterialien

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts vor dem Eintrag von Schwermetallen.

9.1.6.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebietes als Ausgleichsmaßnahme und dem Artenschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde St. Peter den Eigentümer gemäß § 178 BauGB verpflichten kann, sein Grundstück entsprechend den vorgegebenen Pflanzgeboten zu bepflanzen.

10 Kosten

Als Erschließungsmaßnahmen sind der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Wasserversorgung, den Abwasserkanal, sowie die Fortführung des Gehweges im Änderungsbereich und die Erneuerung des Straßenbelages geplant.

Die Straßenerschließungskosten (nur Kosten für den Gehweg, da historische Straße) werden gesetzlich umgelegt. Die Kosten für die Wasserversorgung und den Anschluss an die Abwasserkanalisation werden gemäß gültiger Beitragssatzungen der Gemeinde St. Peter erhoben. Es sind Ablösevereinbarungen vorgesehen.

Die Kosten und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind grundstücksbezogen von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.

Die voraussichtlichen Erschließungskosten belaufen sich auf ca: .

Entwässerung	54.000 EUR
Wasserversorgung:	23.000 EUR
Straßenbau mit Beleuchtung:	77.000 EUR
Planungs- und Nebenkosten	<u>22.000 EUR</u>

Gesamtkosten brutto ca.: 176.000 EUR

St. Peter, den 18.03.2024
(Datum Satzungsbeschluss) (Rudolf Schuler, Bürgermeister) (Siegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO ZUR
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES “WECHSELFELD”**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wechselfeld" ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des übrigen Bebauungsplanes „Wechselfeld“ bleiben von der 3. Änderung und Erweiterung unberührt.

§ 2 Dachneigungen, Dachformen

Zulässig bei Hauptgebäuden sind nur Dachneigungen von 28° - 42°. Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer *sowie Zeltdächer*.

Nebengebäude (wie z.B. Garagen, Carports, Schuppen) können auch Dachneigungen unter 28° aufweisen, wenn sie dauerhaft begrünt werden, ausgenommen bei Nebengebäuden, deren Dachflächen als Terrasse genutzt werden.

§ 3 Gauben, Dacheinschnitte, Dachüberstände, Farbgebung,

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern ihre Breite das Maß von $\frac{1}{2}$ Hauslänge (Dachfläche) nicht überschreitet und sie waagrecht gemessen mindestens 1,5 m von der nächsten Außenwand oder der nächsten Gaube entfernt sind.

Dachüberstände müssen, waagrecht gemessen von der Außenwand bis Außenkante Dach (Rinne, Außenkante Ortgang), mindestens 0,5 m betragen.

Dacheindeckungsmaterialien müssen einen rotbraunen Farbton aufweisen.

Grelle und leuchtende Farbtöne sind bei der Fassadenfarbe unzulässig.

§ 4 Einfriedigungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

§ 5

Stellplatzzahl

Für Wohnungen mit einer Größe bis maximal 35 qm Wohnfläche ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 35 qm Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

§ 6

Retentionszisternen

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Dazu sind bewirtschaftbare Zisternen vorzusehen. Ein Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal ist mit einer gedrosselten Abflussmenge wie nachfolgend festgesetzt zulässig.

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 qm vollversiegelte Fläche mindestens 2 cbm betragen.

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von 0,2 bis 0,6 Liter/sec je 200 qm versiegelter Fläche.

Soweit eine Speicherung von Oberflächen - bzw. Dachflächenwasser durch Zisternen (z.B. zur Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasser) erfolgen soll, ist dieses Volumen zusätzlich zu berücksichtigen.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

St. Peter, den 18.03.2024

(Datum Satzungsbeschluss)

.....

(Rudolf Schuler, Bürgermeister)

.....

(Siegel)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO ZUR 3. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Peter übereinstimmen.

St. Peter, den
(Rudolf Schuler, Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom.....

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES “WECHSELFELD”

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Allgemeines

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO werden aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes teilweise übernommen oder den aktuellen Gestaltungszielen der Gemeinde angepasst oder weggelassen, sofern sie für den Änderungsbereich nicht zutreffend, ungenau formuliert oder überholt sind.

Der räumliche Geltungsbereich ist auf den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung beschränkt, da in die bestehende Bebauung nicht eingegriffen werden soll.

Zu § 2 Dachneigungen, Dachformen

Bisher waren im Bebauungsplan „Wechselfeld“ in verschiedenen Bereichen Dachneigungen zwischen 28° und 30°, 28° und 35° oder 38° bis 42° zulässig, sodass eine Einheitlichkeit insgesamt nicht gegeben war. Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt, für den Erweiterungsbereich einen größeren Spielraum festzusetzen, in dem Dachneigungen von 28° bis 42° möglich sein sollen.

Die Gestaltung der Dachflächen soll sich an den umgebenden Bestand angleichen, weshalb bei Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer sowie Zeltdächer zulässig sind. Dadurch sollen untypische Flachdächer vermieden werden. Diese sind nur zulässig, sofern es sich um Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports oder Schuppen handelt und wenn die Dachflächen dauerhaft begrünt werden, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Zu § 3 Gauben, Dacheinschnitte, Farbgebung, Dachüberstand

Die Beschränkung von Gauben und Dacheinschnitten auf eine Breite von $\frac{1}{2}$ der Hauslänge (Dachfläche) soll bewirken, dass die ruhige Dachlandschaft im Wesentlichen erhalten bleibt. Der Abstand der Gauben von der Außenwand (i.d.R. die Giebelseite) wird von 2,0 m auf 1,5 m verkleinert, so dass der Spielraum insgesamt deutlich vergrößert wird. Dachüberstände sind als Gestaltungsmerkmal ortstypisch und sollen grundsätzlich vorgesehen werden, wobei das Maß jedoch von 0,6 auf 0,5 m zurückgenommen wird.

Die Vorschriften zur Farbgebung dienen der Erhaltung des Ortsbildes, da es sich um gut einsehbare Randlage handelt.

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO
ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WECHSELFELD"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 18.03.2024

Seite - 2/2 -

Zu § 4 Einfriedigungen

Die Höhe von Einfriedigungen (für Mauern, Zäune und Hecken 0,8 m) werden übernommen.

Zu § 5 Stellplatzzahl

Im Hinblick auf den Winterdienst, Rettungsfahrzeuge und den Fußgängerverkehr soll die Erhöhung der Stellplatzzahl bewirken, dass für alle PKW ausreichend Parkraum auf den eigenen Grundstücken hergestellt wird, um die Verkehrswege von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Zu § 6 Retentionszisternen

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Die Erweiterungsfläche „Wechselfeld“ wurde im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) mit einem Befestigungsgrad von 40% für das westliche und 25% für das östliche Teilstück berücksichtigt. Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation und des Gewässers (Schmittenbach / Eschbach) wurde bei der hydraulischen Kanalnetzberechnung die gezielte Rückhaltung und Drosselung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers der privaten Dach- und Hofflächen mittels Retentionszisternen im Modell berücksichtigt.

St. Peter, den 18.03.2024
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Rudolf Schuler, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Ausfertigung siehe Satzung