



GEMEINDE ST. PETER
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „SOLDATENKAPELLE II“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB- und
Behördenbeteiligung mit Scoping nach § 4 Abs. 1 BauGB
(28.10. – 29.11.2024)

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

Inhalt

Satzungen zum Bebauungsplan „Soldatenkapelle II“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Begründung zum Bebauungsplan „Soldatenkapelle II“

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Soldatenkapelle II“

Begründung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Soldatenkapelle II“

Umweltbericht

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

GEMEINDE ST. PETER

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SOLDATENKAPELLE II“
UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (28.10. - 29.11.2024)

**GEMEINDE ST. PETER
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SOLDATENKAPELLE II“ UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (28.10. - 29.11.2024) Seite 1/2

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Peter hat am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Soldatenkapelle II“ und die 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 29.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,
- 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 des Bebauungsplanes „Soldatenkapelle II“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

- a) den Bauvorschriften vom
- b) dem zeichnerischen Teil vom

Beigefügt sind:

- a) Begründung vom
- b) Umweltbericht vom
- c) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom

**GEMEINDE ST. PETER
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SOLDATENKAPELLE II“ UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (28.10. - 29.11.2024) Seite 2/2

**§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Soldatenkapelle II“**

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Soldatenkapelle II“ sind

- a) die Örtlichen Bauvorschriften vom
- b) der gemeinsame zeichnerische Teil vom

Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften (§§ 2 bis 7) zum Bebauungsplan "Soldatenkapelle II" zuwiderhandelt.

**§ 5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Soldatenkapelle II“ und der
zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan „Soldatenkapelle II“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

St. Peter, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Bürgermeister) (Siegel)

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
(Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom

GEMEINDE ST. PETER

**BEBAUUNGSPLAN "SOLDATENKAPELLE II"
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(28.10. - 29.11.2024)

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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,

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. 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 4 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 "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.3.2 Höhenbegrenzungen

1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH), gemessen im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes in kürzester Verbindung zur Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Randstein), darf maximal **1,00 m** über der Straßenoberkante

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

1.3.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand/Unterkante Dachkonstruktion, darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe nicht überschreiten.

1.3.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf die im zeichnerischen Teil angegebene Höhe nicht überschreiten.

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann zugelassen werden.

1.5.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Carports werden überdachte PKW-Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

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,

Schotterrasen) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.6.2 Artenschutz

Rodungszeiträume, Abrissbeschränkungen

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober. Ebenso dürfen Gebäude und Gebäudeteile zur Vermeidung einer Tötung gebäudebrütender Vogelarten und ggf. überwinternder Fledermäuse nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober abgerissen oder erheblich verändert werden.

Vorgelschutz

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen (z.B. große Glasflächen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen) sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind zum Beispiel der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info>).

Abfangen der Zauneidechsen vor Baufeldfreimachung

Im Plangebiet müssen vor Baufeldfreimachung alle Zauneidechsen abgesammelt und in ein Ersatzhabitat verbracht werden. Während der gesamten Abfangperiode bis zum Abschluss der Bauarbeiten muss mit einem Reptilienschutzzaun das Wiedereinwandern von Zauneidechsen verhindert werden.

In der Aktivitätsphase von März bis September/Oktober muss so lange nach Eidechsen gesucht, diese gefangen und in die neu angelegten CEF-Habitate umgesetzt werden, bis über mehrere Tage hinweg trotz guten Bedingungen keine Tiere mehr im Eingriffsbereich gefunden werden.

CEF-Maßnahme 1: Ersatzquartiere Fledermäuse

Für den Verlust des bestehenden Balzquartiers der Zwergfledermaus sind insgesamt fünf Ersatzquartiere spätestens im März vor dem Eingriff innerhalb eines Suchradius von maximal 150 m um das bestehende Balzquartier zu schaffen. Als Aufhängungsort sind die Gehölze entlang des Schmitzenbachs südlich des Plangebietes vorgesehen.

Die Kästen sind in mind. 3 m Höhe und frei anfliegbar aufzuhängen (also nicht in dichter Vegetation versteckt) sowie jährlich instandzuhalten (Funktionskontrolle und

ggf. Reinigung). In die Neubauten können auch Fledermaus-Quartiermöglichkeiten integriert werden, die dann bei Bedarf die bisher genannten Kästen als Quartiermöglichkeit ablösen könnten. Das Anbringen der Kästen ist durch eine sachverständige Person zu begleiten.

CEF-Maßnahme 2: Ersatzhabitat Zauneidechsen

Für die Fortpflanzungs- und Ruhestätte, die durch das Vorhaben zerstört wird, ist ein Ersatzhabitat im Verhältnis 1:1 (ca. 100 m²) anzulegen. Die Anlage eines Steinriegels, die Pflanzung von Gehölzen und die Ansaat von Saumvegetation erfolgen auf dem Flurstück Nr. 169 in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Ersatzhabitat. Das Ersatzhabitat ist dauerhaft zu pflegen.

1.6.3 Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung nach oben ist unzulässig.

1.6.4 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.

1.6.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm.

Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

1.6.1 Pflanzgebote

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens fünf Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Artenliste

Bäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

z.B. Apfelsorten wie:

Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambour, Schöner von Boskoop, Sonnenwirtsapfel

z.B. Birnensorten wie:

Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenbaukörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen, Stützmauern oder die Betonschulter von Randeinfassungen, die für die Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich werden, sind in einem Streifen von bis zu 0,5 m Tiefe auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die höhere Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) oder das Baurechtsamt beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Denkmalschutzbehörde 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 untere Denkmalschutzbehörde oder die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baubeginnsanzeigen sind rechtzeitig an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) zu übermitteln.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind im Trennsystem in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde St. Peter abzuleiten.

2.2.2 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde St. Peter anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Regenwassernutzungsanlagen für Brauchwasser werden zur Schonung der Umwelt (Hochwasserschutz und ressourcenschonender Umgang mit dem Schutzgut Wasser) empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Wasserversorgungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) sind als ortsüblich hinzunehmen.

2.7 Altlasten

Auf folgende Altlast wird hingewiesen: (Quelle: „Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Stammdatenblatt zur Verdachtsfläche/Altlast“)

Straße: Kapellenweg 4, Flurstück 147/1, 147.

Lageplan (Ausschnitt)



**GEMEINDE ST. PETER
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN „SOLDATENKAPELLE II“**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (28.10. - 29.11.2024) Seite 10/10

Fläche: ca. 150 qm, Mächtigkeit bis ca. 1 m.

Vermutete Abfälle: Hausmüll, Erdaushub unbelastet, Bauschutt unbelastet, Metallabfälle, Schrott, Metallstaub.

Bearbeitungsstand: 31.10.1996, Bewertet am 30.01.1997

Beweisniveau: 0

Handlungsbedarf: Belassen z. WV nach hist. Erhebung.

Die Gemeinde St. Peter wird den Grundstückseigentümer zur lastenfreien Übergabe des Grundstücks verpflichtet, sodass bei der Baureifmachung der Fläche im Rahmen der Erschließungsarbeiten seitens der Gemeinde hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

St. Peter, den
Datum Satzungsbeschluss (Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

GEMEINDE ST. PETER

**BEBAUUNGSPLAN “SOLDATENKAPELLE II”
BEGRÜNDUNG**

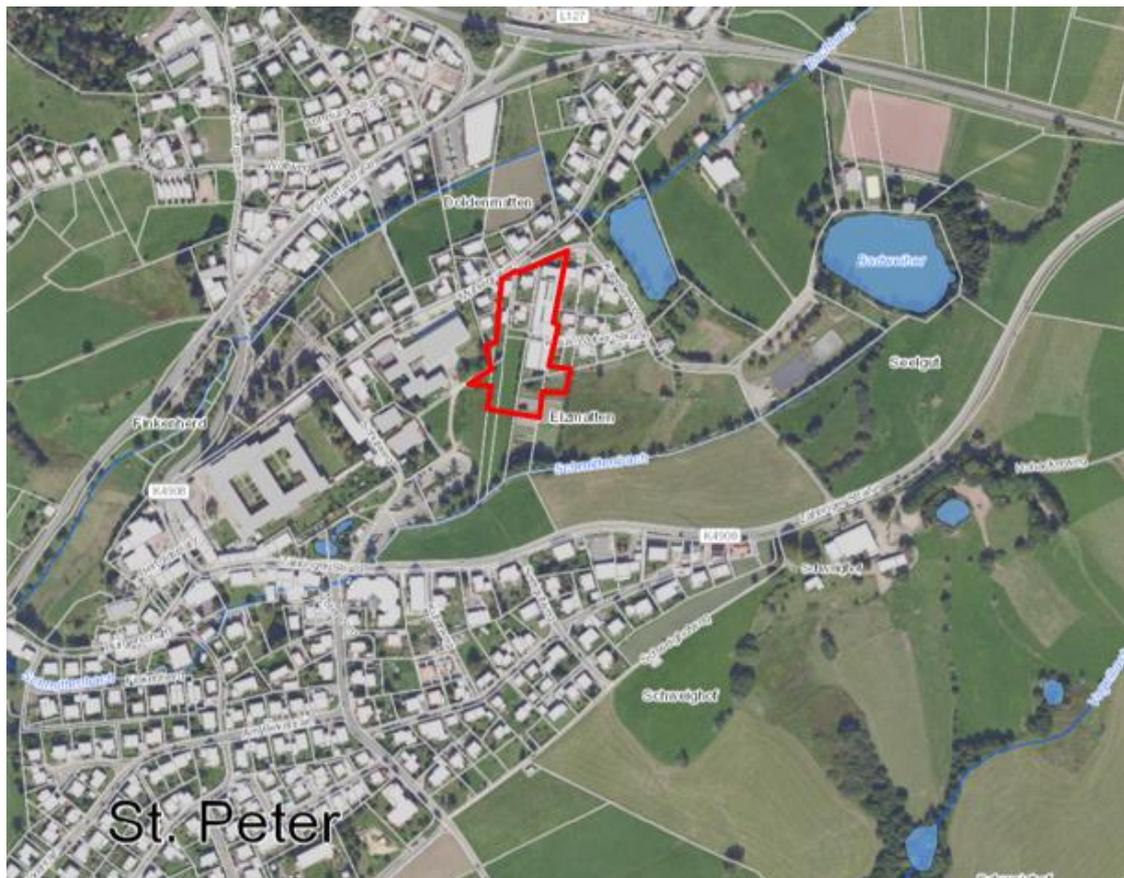
Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(28.10. - 29.11.2024)

1 Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung im Geltungsbereich sichergestellt werden, um die zukünftige Gewerbebrache im Bereich der noch bestehenden Gärtnerei zu einem Wohngebiet zu entwickeln und dieses Gebiet in ein geeignetes Wohnumfeld einzubinden.

Damit soll weiterer Wohnraum (in Eigentum oder Miete) geschaffen werden, welcher weiterhin dringend benötigt wird, da die Gemeinde sonst keine Flächen zur Verfügung stellen kann. Die Fläche ist wegen ihrer zentralen Lage für Wohnbebauung gut geeignet.

Luftbild (Quelle: LUBW) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet)



2 Verfahren

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich ist, wird das zweistufige Regelverfahren mit Umweltbericht angewendet.

3 Schutzgebiete

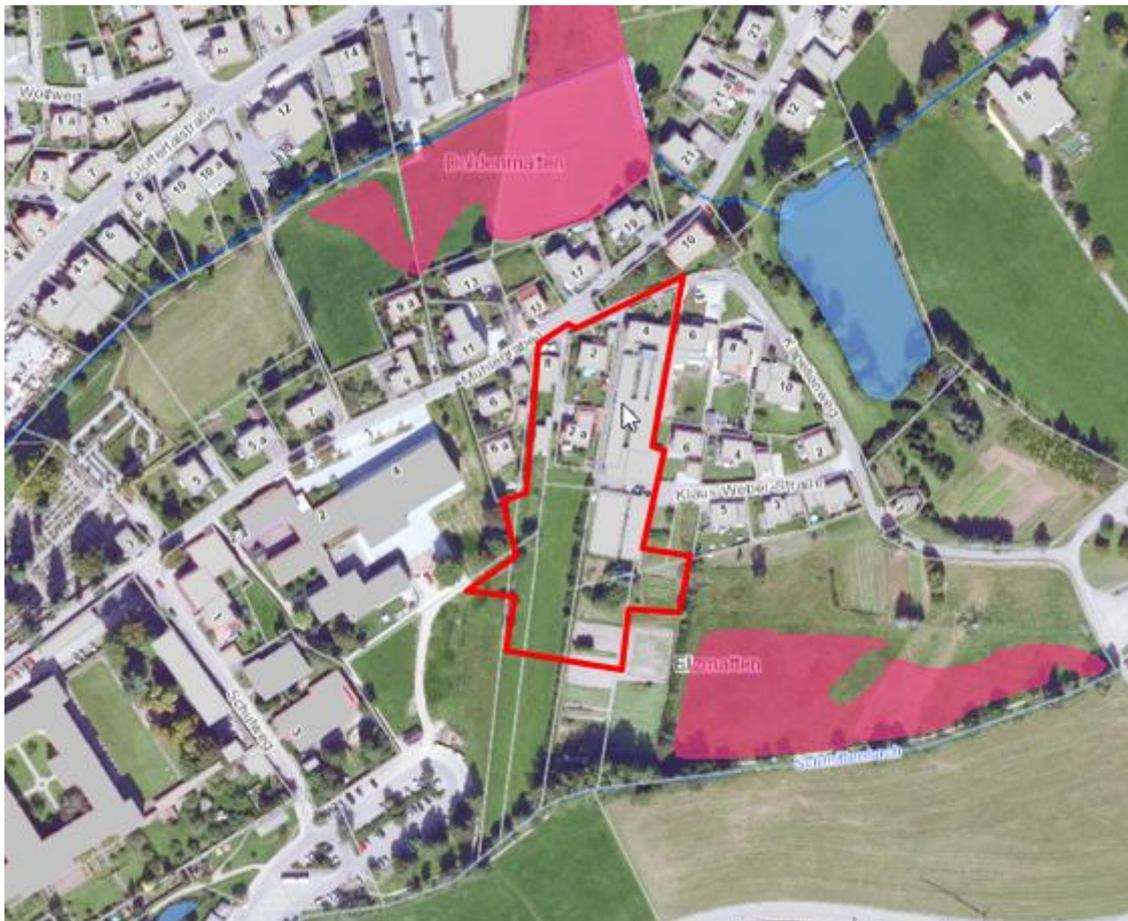
Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht direkt betroffen. Im Südwesten befindet sich folgendes Biotop

Biotop-Nr.	179143150481
Name	Nasswiese östlich des Klosters St. Peter
Fläche	0,5875 ha
Gemeinde	St. Peter
Gemarkung	5360 (St. Peter)
Flur	0
Flurstück	147

Das Biotop wird vom Bebauungsplan weder berührt noch beeinträchtigt. Näheres zu den Schutzgebieten siehe Umweltbericht Ziff. 2.3

Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 24.04.2024)

Baugebiet: Standort rot umrandet (Biotope violett-rot)



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

Nutzung: Bebaute Grundstücke (Wohngebäude, Gärtnerei) Grünland, private Gartenfläche, Straßen- und Wegeflächen

Raumordnerische Vorgaben u. Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben
FNP-Darstellung: Wohnbaufläche, kleiner Randbereich ist landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche“
Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen
FFH-Gebiet nicht betroffen
Biotop nicht betroffen

Schutzgut:

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mensch Die durch die neu entstehenden Gebäude und durch deren Frequentierung hinzukommenden Lärmbeeinträchtigungen für die bestehenden Wohngebäude sind als ortsüblich und hinnehmbar einzustufen. Temporäre Lärmbeeinträchtigungen entstehen durch Abrissarbeiten und den Bau von neuen Wohngebäuden.

Tiere und Pflanzen (Siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Boden Durch die Baumaßnahmen erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens auf bisher un bebauten Flächen, gleichzeitig eine Teil-Entsiegelung im Rahmen des Abrisses der Gärtnerei-Gebäude.

Wasser Der Geltungsbereich der Änderung liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer 1. oder 2. Ordnung sind nicht vorhanden.

Klima und Luft Keine wesentliche Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Kleinklimas.

Landschaftsbild Keine oder nur geringe Veränderung des Eingriffs in das Landschaftsbild aufgrund von Gebäudehöhenbeschränkungen.

Kultur- und Sachgüter: Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Sichtverbindung zwischen der Soldatenkapelle und der Klosteranlage bleibt bestehen.

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

Sonstige umweltbezogene Erwägungen: Die Planung erfolgt möglichst flächensparend durch Anschluss an die vorhandene Verkehrserschließung.

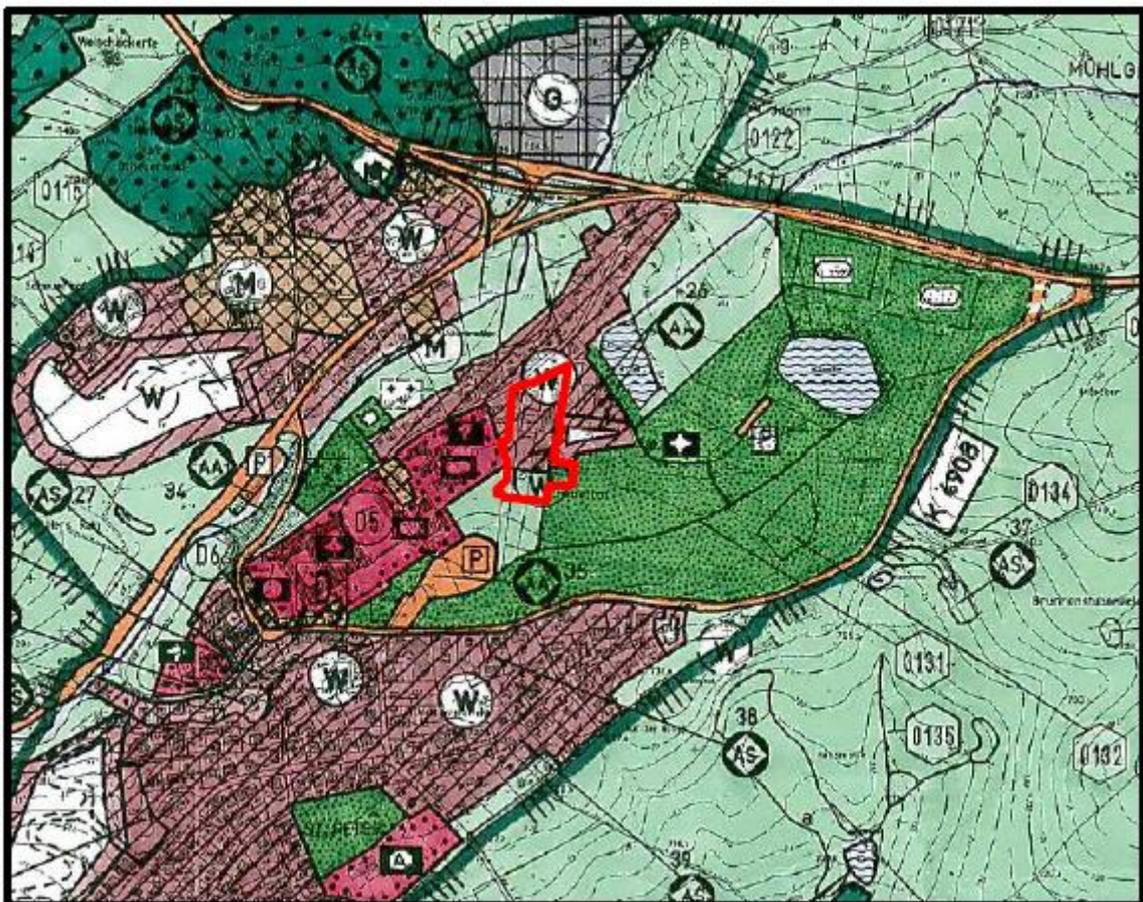
Einzelheiten sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Kleine Randflächen im Süden (landwirtschaftliche bzw. öffentliche Grünfläche) werden in die bestehende Wohnbaufläche einbezogen. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden beibehalten, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

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

(Bebauungsplangebiet rot umrandet)



Da der Gemeinde aktuell Nachfragen von 68 Bauwilligen vorliegen und keine baureifen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, besteht aktueller Bedarf an Bauland, der in der Gemeinde St. Peter im Rahmen der Eigenentwicklung und weitgehend auf dem Wege der Nachverdichtung gedeckt werden soll. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist nicht erforderlich.

5 Erschließung

Die neuen Baugrundstücke können an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen werden.

Als verkehrliche Erschließungsmaßnahme ist die Fortführung der bestehenden Klaus-Weber-Straße mit dem vorhandenen Ausbauquerschnitt geplant. Diese erhält eine Verbindung zur bestehenden Straße Elzmatten und dem Parkplatz Rossweiher.

Die neuen Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgung, den Abwasserkanal und die Telekommunikation angeschlossen.

Eine Möglichkeit, an die Fernwärme der Bürgerenergie St. Peter (e.G) anzuschließen, ist beabsichtigt.

6 Flächenbilanz Bebauungsplan

Die Flächenbilanz des Bebauungsplan ergibt folgendes Bild:

Nutzungsart	Fläche in qm
Allgemeines Wohngebiet	8.043
Verkehrsfläche, Straße öffentlich	1.163
Gesamtfläche Geltungsbereich	9.206

7 Begründung der Bebauungsvorschriften

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Bedarf und auch weitgehend der bestehenden Nutzung des angrenzenden Bebauungsplanes „Soldatenkapelle“ mit Wohngebäuden.

Durch den Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, für die im Baugebiet kein Bedarf besteht, soll dem Wohnen und den unmittelbar damit verbundenen Nutzungen der Vorrang eingeräumt werden.

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.

7.1.2 Wohnungen je Gebäude

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird gegenüber der im Bebauungsplan „Soldatenkapelle“ gültigen Beschränkung von 2 für den vorliegenden Bebauungsplan auf 4 verdoppelt, um aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden eine höhere Verdichtung zu ermöglichen.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

7.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das im zeichnerischen Teil angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Die Zahl der Vollgeschosse soll eine dem Baugebiet angepasste Bebauung sicherstellen, wobei ein Erdgeschoss und ein zweites Vollgeschoss zulässig sind, das auch im Dachraum errichtet werden kann.

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, örtlichen Bauvorschriften usw.) eingehalten werden.

7.1.3.2 Höhenbegrenzungen

7.1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die zulässige Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe soll eine Anpassung der Gebäudekörper an das vorhandene Gelände sicherstellen und dient als Bezugshöhe für die Gebäudehöhe.

7.1.3.2.2 Traufhöhe

Die Festsetzung der Traufhöhe dient der Vermeidung überhöhter Wandflächen, die in Folge der großen Baufenster entstehen könnten und die städtebauliche Struktur des Gebietes beeinträchtigen könnten.

7.1.3.2.3 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.

7.1.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Gebietscharakter mit freistehenden

Wohngebäuden und dem Bedarf. Der Mindestgrenzabstand gemäß LBO ist grundsätzlich einzuhalten.

7.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

7.1.5.1 Baugrenzen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster erlauben ein Verschieben der Gebäude und dienen der Erhaltung des Ortsbildes durch eine aufgelockerte Bebauung.

7.1.5.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf besteht. Auf einen Stauraum für PKW vor Garagen kann auf Grund der örtlichen Verhältnisse verzichtet werden. Somit ist es den Bauherren überlassen, wo Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück errichtet werden, sofern die Abstände nach der LBO eingehalten werden.

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

7.1.6.1 Freiflächen

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

7.1.6.2 Artenschutz

Die Maßnahmen dienen dem Artenschutz, hier insbesondere dem Vogelschutz, dem Schutz der Zauneidechsen und dem Fledermausschutz.

(Näheres siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Umweltbericht.)

7.1.6.3 Außenbeleuchtung

Die Vorschriften zur Außenbeleuchtung dienen neben dem Schutz für Fledermäuse und Insekten der Eindämmung der Lichtverschmutzung.

7.1.6.4 Dacheindeckungsmaterialien

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

7.1.6.5 Dachbegrünung

Die Vorschriften zur Dachbegrünung dienen der Rückhaltung des Regenwassers im Baugebiet und als Nahrungsquelle für Insekten.

7.1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

7.1.6.1 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebietes und dem Artenschutz.

7.1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Um den Verbrauch von Boden zu minimieren, sollen die für den Straßenbaukörper notwendigen Böschungen, Stützmauern oder die Betonschulter von Randeinfassungen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

9 Kosten

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die von der Gemeinde zu tragen sind, werden im Haushaltsplan vorgesehen (*wird bis zur Offenlage ergänzt*).

St. Peter, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Bürgermeister) (Siegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)

GEMEINDE ST. PETER

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO ZUM
BEBAUUNGSPLAN “SOLDATENKAPELLE II“**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(28.10. - 29.11.2024)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Soldatenkapelle II“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Dachneigungen, Dachformen

Zulässig bei Hauptgebäuden sind nur Dachneigungen von 30° - 45°. Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer.

Nebengebäude (wie z.B. Garagen, Carports, Schuppen) und untergeordnete Gebäudeteile können auch Dachneigungen zwischen 20° und 30° aufweisen; unter 20° jedoch nur, wenn sie dauerhaft begrünt werden. Davon ausgenommen sind Nebengebäude, 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 0,3 m betragen.

Dacheindeckungsmaterialien müssen einen Farbton von Rotbraun bis Anthrazit aufweisen. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.

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 0,30 m, gemessen ab der Oberkante Randstein der Straße, 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 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten (unbegrünte Flächen mit Oberflächen aus mineralischen oder künstlichen Materialien) sind nicht zulässig.

7 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Rückhaltemulde), dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt. Alternativ oder in Kombination sind auf den Einzelgrundstücken bewirtschaftbare Zisternen vorzusehen. Ein Anschluss der Flächen bzw. 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 0,5 Liter/sec je 100 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 Entwässerungsgesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN - Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

St. Peter, den
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Bürgermeister)

.....
(Siegel)

**GEMEINDE ST. PETER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SOLDATENKAPELLE II”**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (28.10. - 29.11.2024)

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
(Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom.....

GEMEINDE ST. PETER

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN "SOLDATENKAPELLE II"**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(28.10. - 29.11.2024)

Allgemeines

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO werden teilweise den im Bebauungsplan „Soldatenkapelle“ geltenden Vorschriften angelehnt oder den aktuellen Gestaltungszielen der Gemeinde angepasst.

Für die örtlichen Bauvorschriften gilt der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes hinsichtlich des Geltungsbereichs und der entsprechenden Eintragungen.

Zu 2 Dachneigungen, Dachformen

Die Gestaltung der Dachflächen soll sich an den umgebenden Wohnbaubestand angleichen, weshalb bei Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer 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, Dachüberstände, Farbgebung

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) mit 1,5 m soll bewirken, dass die weitgehend geschlossene Dachlandschaft erhalten bleibt. Dachüberstände sind als Gestaltungsmerkmal ortstypisch und sollen grundsätzlich vorgesehen werden, wobei das Maß jedoch von von 0,5 m einen Mindestwert darstellt.

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

Zu 4 Einfriedigungen

Die Höhe von Einfriedigungen soll bewirken, dass der Straßenraum optisch nicht eingeeengt wird.

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.

**GEMEINDE ST. PETER
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SOLDATENKAPELLE II”**

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (28.10. - 29.11.2024) Seite 2/2

Zu 6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Mit Hinweis auf die LBO und § 21 a Naturschutzgesetz (s.u.) müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Daher sind auch Schottergärten bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Die Vorschrift dient der Erhaltung der Biodiversität, der Erhaltung des natürlichen Bodengefüges, der Verbesserung des Kleinklimas und dem Schutz des Wasserkreislaufes.

§ 21a NatSchG Baden-Württemberg lautet:

Gartenanlagen

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

**Zu 7 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwasser-
nutzung**

Die Vorschrift zur Regenwasserrückhaltung kann wahlweise durch die Anlage einer Versickerungsmulde oder durch eine Retentionszisterne erfolgen.

Die Maßnahme dient der Schonung des Wasserhaushaltes durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet und damit der Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters.

St. Peter, den

(Datum Satzungsbeschluss)

.....

(Bürgermeister)

.....

(Siegel)