

INHALT

Teil A

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.3	Bestandssituation	2
1.4	Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Planverfahren nach § 13b BauGB.....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau	5
2.2	Erschließungskonzept	6
2.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	6
2.4	Immissionsschutz	7
2.5	Umweltbelange	7
2.6	Leitungsrecht	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
3.2	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.3	Stellung baulicher Anlagen.....	9
3.4	Grünfläche „Wiesenfläche“	10
3.5	Umweltschutz	10
4	KENNZIFFERN.....	10
5	KOSTEN	10
6	UMLEGUNG	10

Teil B

7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
---	-------------------------------	----

Teil A

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde St. Peter stehen nach Jahren der Innenentwicklung inzwischen keine Bauplätze mehr zur Verfügung, sodass selbst der Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung nicht mehr gedeckt werden kann.

Die Gemeinde St. Peter beabsichtigt aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland, das am Ortsrand gelegene Areal „Schweighof“ vornehmlich zur Deckung des Eigenbedarfs als Bauland zu entwickeln. Es sollen Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden, um damit insbesondere der Nachfrage von jungen Familien gerecht zu werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dar. Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Innenbereichs sichergestellt werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Eine Frühzeitige Beteiligung wurde dennoch durchgeführt (s.a. 1.5).

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Standort befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde St. Peter und umfasst eine große Grünfläche. Im Westen grenzt sie an bereits bestehende Wohnbebauung an. Nördlich und südlich des Plangebiets finden sich weitere unbebaute Wiesen. Im Osten befindet sich in einem gewissen Abstand der landwirtschaftlich genutzte Schweighof, der auch beherbergungsgewerbliche Angebote bereitstellt.

Der Geltungsbereich grenzt an die bereits bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen mit den Flurstücksnummern 224/16, 224/18 und 224/19. Nördlich schließt das Plangebiet an die Zähringer Straße (K 4908) an, südlich an den Schweighofweg. Im Süden erstreckt sich das Gebiet parallel zu den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung (Flurstücksnummer 224/19, 224/17, 224/15) bis zur Gemarkung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 224/13 in Richtung Westen. Der Schweighof befindet sich östlich des Geltungsbereiches. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine am Ortsrand gelegene, landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Nahegelegene Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 8013342) grenzt ebenso wie das nächste Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St. Märgen“ mit der Schutzgebietsnummer 3.15.031, im Süden des Plangebiets an den Schweighofweg an.

Östlich grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung an. Derzeit werden ca. 20 Mutterkühe nebst deren Kälber sowie ca. 19 Pferde gehalten.



Lage des Plangebiets im Luftbild, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet

1.4 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Der rechts-
wirksame Flächennutzungsplan von 2002 des Gemeindeverwaltungsverbands St. Pe-
ter – St. Märgen – Glottertal wurde in einer ersten Änderung vom 20.12.2013 geän-
dert und stellt das Plangebiet als Entwicklungsfläche für Wohnen dar. Der Bebau-
ungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt
werden. Um weiterhin einen Schutz der Landschaft zu gewährleisten, wurde die Ent-
wicklungsfläche nicht vollständig ausgeschöpft und ein Puffer in Form einer Grünflä-
che gesichert.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes (ohne Maßstab)

1.5 Planverfahren nach § 13b BauGB

Das bisherige Bebauungsplanverfahren wurde nach erfolgter Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung eingestellt. Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung 2015/2016 eingegangenen Stellungnahmen werden im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt, soweit sie nicht durch die Besonderheiten des § 13b BauGB außer Betracht bleiben können. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigefügt.

Nunmehr ist ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schweighof“ gefasst worden. Der Bebauungsplan soll nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Neuaufstellung ist es, die Vorteile zu nutzen, die der Gesetzgeber in der BauGB-Novelle 2017 mit der Einführung des § 13b BauGB geschaffen hat. Nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, geschaffen hat, durch die im bisherigen Außenbereich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten (einstufigen) Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen hier vor. Mit einer Grundfläche von ca. 1.529 m² wird beim Baugebiet „Schweighof“ der Schwellenwert von 10 000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten. Ferner sollen durch den Bebauungsplan Wohnungen auf Flächen geschaffen werden, die an bebaute Ortsteile unmittelbar angrenzen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, weil sich das Vorhaben nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes befindet und das Umfeld des Plangebietes keine Habitatsignung für die geschützten Arten des angrenzenden FFH-Gebietes aufweist.

Die Grundflächen anderer Bebauungspläne sind hier nicht mit zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den gem. § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan Josefswiese, der am 15.04.2016 in Kraft getreten ist. Zwar besteht hier ein sachlicher Zusammenhang, da es sich bei diesem Bebauungsplan ebenfalls um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Auch besteht ein zeitlicher Zusammenhang, da die frühzeitige Beteiligung (BPL Schweighof) und die Offenlage (BPL Josefswiese) zeitgleich durchgeführt wurden. Es fehlt jedoch an einem räumlichen Zusammenhang zwischen den beiden Bebauungsplänen. Dies ergibt sich aus der Distanz von ca. 500 m. Daher findet die Kumulationsregel keine Anwendung. Selbst bei Anwendung der Kumulationsregelung wäre die zulässige Grundfläche von 10.000 m² hier nicht überschritten. Denn die zu-

lässige Grundfläche der beiden Bebauungspläne beträgt hier lediglich insg. 4.457 m² und liegt damit deutlich unterhalb der zulässigen Grundfläche von 10.000 m².

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB liegen somit vor. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz abgesehen werden, sodass im Regelfall auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung nunmehr lediglich ein Umweltbeitrag beigelegt.

Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

17.07.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde St. Peter beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Schweighof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, er billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
11.08.2017 bis 15.09.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i.V.m. § 13b BauGB
Schreiben vom 07.08.2017 mit Frist bis 15.09.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB
20.11.2017	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde St. Peter beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Schweighof“ als Satzung

2 KONZEPTION DER PLANUNG

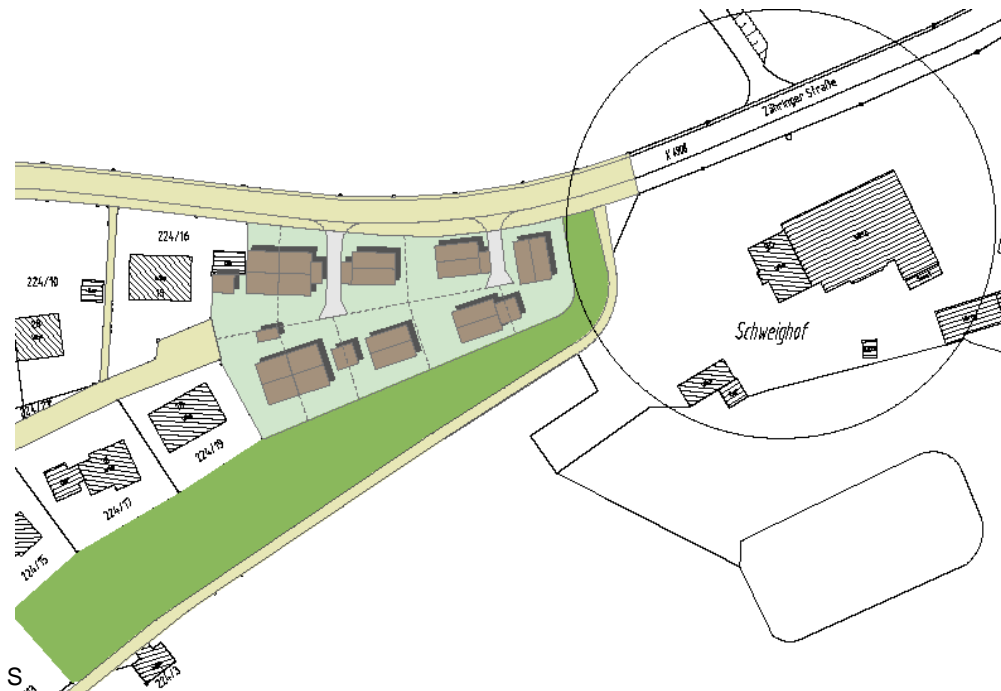
2.1 Städtebau

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der eine flächensparende Erschließung und eine hohe Wohnqualität sicherstellen soll. Grundsätzlich wird die Ausbildung von Nachbarschaften verfolgt.

Die städtebauliche Struktur des Baugebiets orientiert sich an der anhaltend hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern und an der bereits vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Bebauung westlich des Plangebiets. Diese wird im nördlichen Bereich aufgenommen und durch einzelne Doppelhausgrundstücke ergänzt.

Am südlichen Rand der Entwicklungsfläche findet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“. Durch diese soll der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem im Süden angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet vergrößert werden.

Der Schweighofweg soll als Weg, der durch die offene Landschaft führt, erhalten werden. Somit wird ein Zusammenwachsen des Wohngebietes und der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert, sodass eine offene Fuge gesichert wird, die das bestehende Landschaftsbild und dessen Fernwirkung schützt.



Städtebaulicher Entwurf

2.2 Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets knüpft im Norden an die vorhandene Zähringer Straße (K 4908) an und wird auf zwei Stichstraßen begrenzt. Durch diese jeweils 4 m breiten Verkehrsflächen werden die Baugrundstücke des Plangebiets verkehrlich effizient erschlossen, wodurch Grundstückszufahrten direkt von der Kreisstraße ausgeschlossen werden können. Die im Westen bereits vorhandene Straße „In der Wiehre“ (224/18) soll lediglich zur Erschließung der westlichsten Baugrundstücke genutzt werden, um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h ist über 2 Stunden ausreichend gesichert; vorausgesetzt die Brandreserve im Hochbehälter steht in entsprechendem Umfang zur Verfügung. Des Weiteren befindet sich in ca. 300 m Entfernung das öffentliche Gewässer Badweiher, aus welchem zusätzlich Feuerlöschwasser bei Bedarf entnommen werden kann.

Zur Entlastung des vorhandenen Trennsystems sollen Retentionsflächen zur dezentralen Regenwasserversickerung auf privaten Grundstücken oder Retentionszisternen, jeweils mit Überlauf ins öffentliche System hergestellt werden.

Die Bürger Energie St. Peter eG plant den Fernwärmeanschluss des Neubaugebietes von der Straße „In der Wiehre“ aus. Ein Anschlusszwang ist nicht vorgesehen.

2.4 Immissionsschutz

Der nahe gelegene landwirtschaftliche Betrieb kann durch die Emissionen der Tierhaltung störende Einflüsse auf die schutzbedürftige Wohnnutzung ausüben. Um erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch landwirtschaftliche Emissionen auszuschließen, wurde vom Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen, Herr Görlitz, Freiburg, 28.06.2012) eine Stellungnahme zum erforderlichen Abstand vom Rinder- bzw. Pferdestall zum Baugebiet eingeholt. Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um eine relativ kleine, sowie wenig emissionsträchtige Tierhaltung (ca. 20 Mutterkühe nebst deren Kälbern sowie ca. 19 Pferde). Durch die Fachbehörde wurde der einzuhaltende Schutzabstand unter Berücksichtigung der Windrichtung durch computergestützte Ausbreitungsmodelle berechnet. Durch die ca. 60 m westlich des Schweighofs geplante Wohnbauflächen wird dieser Schutzabstand eingehalten. Damit können erhebliche Geruchsbelästigungen ausgeschlossen werden. Durch die heranrückende Wohnbebauung werden die Entwicklungsspielräume des Landwirts im Bereich geruchsbelästigender Tierhaltung eingeschränkt. Entwicklungen, die zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung führen, bleiben weiterhin möglich. Da es sich bei dem Landwirt um den Planungsbegünstigten handelt, sind die genannten Einschränkungen hinsichtlich (problematischerer) Tierhaltungen hinzunehmen. Dies wurde vom Eigentümer selbst in westliche Richtung bereits ausgeschlossen.

2.5 Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von St. Peter. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte und von Straßen und Wegen sowie teils von Bauungen umschlossene Wiese bzw. Mähweide. Darüber hinaus befinden sich vier Einzelbäume im Plangebiet, darunter eine als Naturdenkmal geschützte Linde. Die ökologische Wertigkeit ist insgesamt betrachtet als mittelwertig einzustufen. Für das Landschaftsbild ist die Freifläche jedoch von hohem Wert. Durch den Bebauungsplan „Schweighof“ werden Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“, „Boden“ sowie „Landschaftsbild“ vorbereitet. Zur Minimierung der Eingriffe soll eine flächensparende Bebauung umgesetzt werden, Wasserdurchlässige Beläge und begrünte Flachdächer von Garagen und Carports minimieren den Eingriff in den Wasserhaushalt und in das Klima.

2.6 Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung wurden Leitungsplanungen erarbeitet und entsprechend mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Die Verläufe und Funktionen aller geplanten und bestehenden Leitungen sind in der Planzeichnung ablesbar.

Der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist nach den allgemein anerkannten Regeln sicherzustellen.

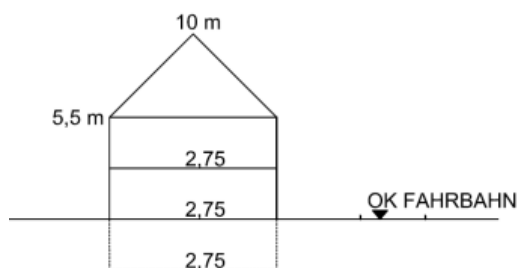
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Baugebiete werden zur Unterbringung von Wohnhäusern als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit soll das vorhandene Entwicklungspotential am bereits verkehrlich erschlossenen Ortsrand der Gemeinde genutzt werden, um der Notwendigkeit einer Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Außenbereich zur Deckung des Wohnbedarfs entgegen zu wirken.

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird dem planursächlichen Flächenbedarf für Wohnen der Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sollen städtebaulich unerwünschte Entwicklungen ausgeschlossen und die Wohnqualität sowie die ländlich geprägte Struktur geschützt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe und durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Sie ermöglichen zwei Vollgeschosse bei einer Geschosshöhe von rund 3,00 m, womit dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird an der dörflichen Struktur festgehalten. Bei den festgesetzten Höhen handelt es sich um ortstypische Höhen in St. Peter, die auch an diesem Standort vertretbar erscheinen.



Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird durch Eintrag für jedes Baufenster individuell festgelegt und auf Meter über Normalnull (NN) bezogen, um Auslegungsspielräume in der Hanglage zu reduzieren. Der Bezugspunkt greift das natürliche Gelände im Bereich des Baufensters auf und berücksichtigt zugleich die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt, um den Bauherren weitere Spielräume einzuräumen. Damit kann die Erdgeschossfußbodenhöhe wahlweise an die Berg- oder Talseite angeglichen werden. Bei talseitiger Ausrichtung (z.B. von Norden erschlossene Grundstücke) kann die Terras-

se im Süden entsprechend in den Hang eingegraben werden (Tiefe hier ca. 1 m). Bei bergseitiger Ausrichtung ist zu beachten, dass die sichtbare Wandhöhe auf der Tal-seite der örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei einer zweigeschos-sigen Bauweise scheint eine GFZ von 0,8 angemessen. Damit soll einerseits eine aufgelockerte Bebauung, andererseits eine für St. Peter typische Verdichtung erreicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z=2) ermöglicht eine flächensparende Bebauung und schafft Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten.

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur. Um unerwünschte Grund-stückerschließungen zu unterbinden, werden nur in einzelnen dafür geeigneten Be-reichen auch Doppelhäuser zugelassen.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen so-wie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Damit wird der individuellen Gebäudegliederung und Gestaltung weiterer Spielraum eingeräumt. Dachvorsprünge sind als ortstypisches Merkmal erwünscht und dürfen deshalb die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten.

3.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Freihaltung des Straßenraumes und der Gartenbereiche werden Garagen und Carports nur in den Baufenstern und in den dafür festgesetzten Zonen – in der Regel zwischen den Gebäuden - zugelassen. Offene Stellplätze sind im Baugebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig, womit eine Stellplatzanordnung vor den Gebäu-den möglich ist.

Unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen/Sockelgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie komplett unter dem natür-lichen Gelände liegen und in die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (Gar-tengestaltung) eingebunden sind.

Zur Freihaltung der Gartenbereiche werden außerhalb der Baufenster Nebengebäude nur bis zu 25 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen. Damit bleibt die Möglichkeit von Holzlager, Kleintierställen, Schuppen etc. im notwendigen Umfang erhalten und auf ein verträgliches Maß reduziert.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die festgesetzte Hauptfistrichtung orientiert sich am Schweighofweg und dessen südlich sowie östlich angrenzende geplante Grünfläche. Durch die Querstellung des östlichen Gebäudes werden ein Abschluss des Baugebiets und ein harmonischer Ortsrand geschaffen. Somit stehen alle Ge-bäude traufständig zum Schweighofweg.

3.4 Grünfläche „Wiesenfläche“

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenfläche“ sichert eine ortstypische und standortheimische, offene Wiesenfläche und ihre Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Errichten von Nebenanlagen einschließlich Zäunen und das Abstellen von Gartenmöbeln, Spielgeräten, etc. werden ausgeschlossen. Die Offenheit der Landschaft und die Fuge, die die Wiese und der angrenzende Schweighofweg zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung bilden, werden somit gesichert. Den Eigentümern wird jedoch zugestanden, in einem Abstand von 2 m angrenzend an das Baugebiet Salatbeete o.ä. zu unterhalten, da diese in diesem Umfang und aufgrund der geringen Wuchshöhe keinen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild nehmen.

Mögliche Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet durch die Wohnbebauung werden durch die Abstandsfläche am Ortsrand verringert.

3.5 Umweltschutz

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge soll die Versiegelung im Baugebiet und die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs minimiert werden.

4 KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	ca. 3.824 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 173 m ²
private Grünfläche (Wiese)	ca. 4.040 m ²

Geltungsbereich **ca. 8.037 m²**

5 KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde St. Peter und den Grundstückseigentümern übernommen. Entsprechende städtebauliche Verträge liegen vor. Durch die hohe Nachfrage ist die Refinanzierung sichergestellt.

6 UMLEGUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann die Grundstücksbildung durch Fortführungsnachweis erfolgen.

Teil B

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die zulässigen Dachformen (Satteldächer und Walmdächer mit Dachüberstand und versetzte Pultdächer) entsprechen der ortstypischen Bauweise, von der zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes nicht abgewichen werden soll. In dieses Bild sollen sich Garagen und Carports ebenfalls integrieren. Allerdings ist dies auch bei einem Flachdach in Verbindung mit einer gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvollen Begrünung gegeben und in Nachbarschaft zu den offenen Wiesenflächen wünschenswert. Bei einer Aneinanderreihung von Einzelhäusern sollen unattraktive Verschnidungen von Dachflächen vermieden werden. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Zur Vermeidung von unerwünschten ortsuntypischen Dachausbildungen wird der Katalog der zulässigen Dachaufbauten und Einschnitten begrenzt. Dies wird insbesondere an den Merkmalen Form, Breite und Abstand zur Seite und nach oben fest gemacht, die als Mindestanforderung zum Inhalt der Bauvorschrift erhoben wurden. Um Dachlandschaften zu verhindern, die durch überdimensionierte Dachterrassen den Eindruck von Flachdächern erwecken, wird die Größe von Dachterrassen eingeschränkt.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt. Solaranlagen führen zu einer starken Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer Vorzüge bereits starken Einzug in St. Peter erlangt. Sie werden auf Dachflächen beschränkt, um sie im Nahbereich aus dem Wahrnehmungsfeld so weit wie möglich zu entfernen, sie auf geeigneten Standorten (geneigt und wenig Verschattung) zu konzentrieren und um den Umfang der störenden Aufständereien zur Schrägstellung (die insbesondere bei der Anordnung auf ebenen Garagendächern erforderlich werden) zu minimieren.

Die sichtbare Wandhöhe wird zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. In der Hanglage sind deshalb talseitige Anschüttungen bis auf EG-Niveau erwünscht. Bei talseitiger Ausrichtung des EG-Niveaus sind bergseitig Abgrabungen (z.B. Freisitze im Süden) zulässig. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken zu gewährleisten.

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf ein notwendiges Maß von 1,50 m im hinte-

ren Grundstücksteil begrenzt, welches das Sichtfeld eines Erwachsenen nicht überragt. Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedung hier auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt. Im Sinne der attraktiven Gestaltung sowie der Gefahrenprävention wird Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen und geschlossenen Einfriedungen sorgen. Zur Freihaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand zwischen Bepflanzung bzw. geschlossener Einfriedung und der Grundstücksgrenze einzuhalten. Auf der festgesetzten Grünfläche sind Einfriedungen nur entlang des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets zulässig, um das von dieser Fläche ausgehende offene Landschaftsbild zu sichern. Zur Vermeidung von Verletzungsgefahren sind Latten oder Bretterzäune nur mit stumpfen Enden zulässig.

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden.

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation und zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen mit einem gedrosselten Ablauf und Notüberlauf, der jeweils an die Kanalisation angeschlossen wird, herzustellen. Alternativ kann der Einzelnachweis nach den anerkannten Regelwerken (z.B. DWA A 117) unter Berücksichtigung der 5-jährigen Niederschlagsreihe geführt werden. Hierbei wird berücksichtigt, dass der Standort schon aufgrund der Hanglage und der flächensparenden Bauweise für eine Versickerung ungeeignet ist. Bei ausreichender Dimensionierung können die Zisternen auch für die Regenwassernutzung herangezogen werden.

Gemeinde St. Peter, den 28.11.2017

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Rudolf Schuler
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Peter übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt war der 30.11.2017, der Aushang erfolgte vom 30.11. – 08.12.2017. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der 08.12.2017.

Gemeinde St. Peter, den 28.11.2017

Rudolf Schuler
Bürgermeister