



GEMEINDE ST. PETER
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

*Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung
(14.09. - 15.10.2020) sind kursiv gedruckt*

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 (*folgt*)

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE ST. PETER

ZUR

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

Seite - 1/4 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Peter hat am 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 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023*,
- 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 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023*,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1990 (BGBl. I, S. 132), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)*,
- 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 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023*.

§ 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 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 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 ersetzt*.

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

Seite - 2/4 -

§ 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 ersetzt.*

Den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung vom beigefügt.

§ 4

Bestandteile der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Bestandteile der Änderungen des Bebauungsplanes sind

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

Beigefügt ist eine Begründung *mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Prüfung* zur 3. Änderung und Erweiterung vom

§ 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
- b) das gemeinsame Deckblatt zum zeichnerischen Teil vom

Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 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 bnNetze, Freiburg (Strom- und Wasserversorgung)

Das Verfahrensgebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes der Lindenbergsstraße 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 bnNETZE 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-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

Seite - 4/4 -

3. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen in Form von Lärm, Stäuben, Gerüchen oder Erschütterungen als ortsüblich zu dulden sind.

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

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

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.

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)

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

Seite - 3/5 -

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 (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.

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

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch auf den privaten Grün- und Pflanzflächen, zulässig, 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.

1.6 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. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung nach oben ist unzulässig.

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.

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

Seite - 5/5 -

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)

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.

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

(Ausfertigung siehe Satzung)

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

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 wird 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 soll jedoch mit einer angemessenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange einhergehen, die im Falle eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht in der gewünschten Form gegeben wäre.

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

Änderungsgebiet: rot umrandet, Landschaftsschutzgebiet: grün unterlegt



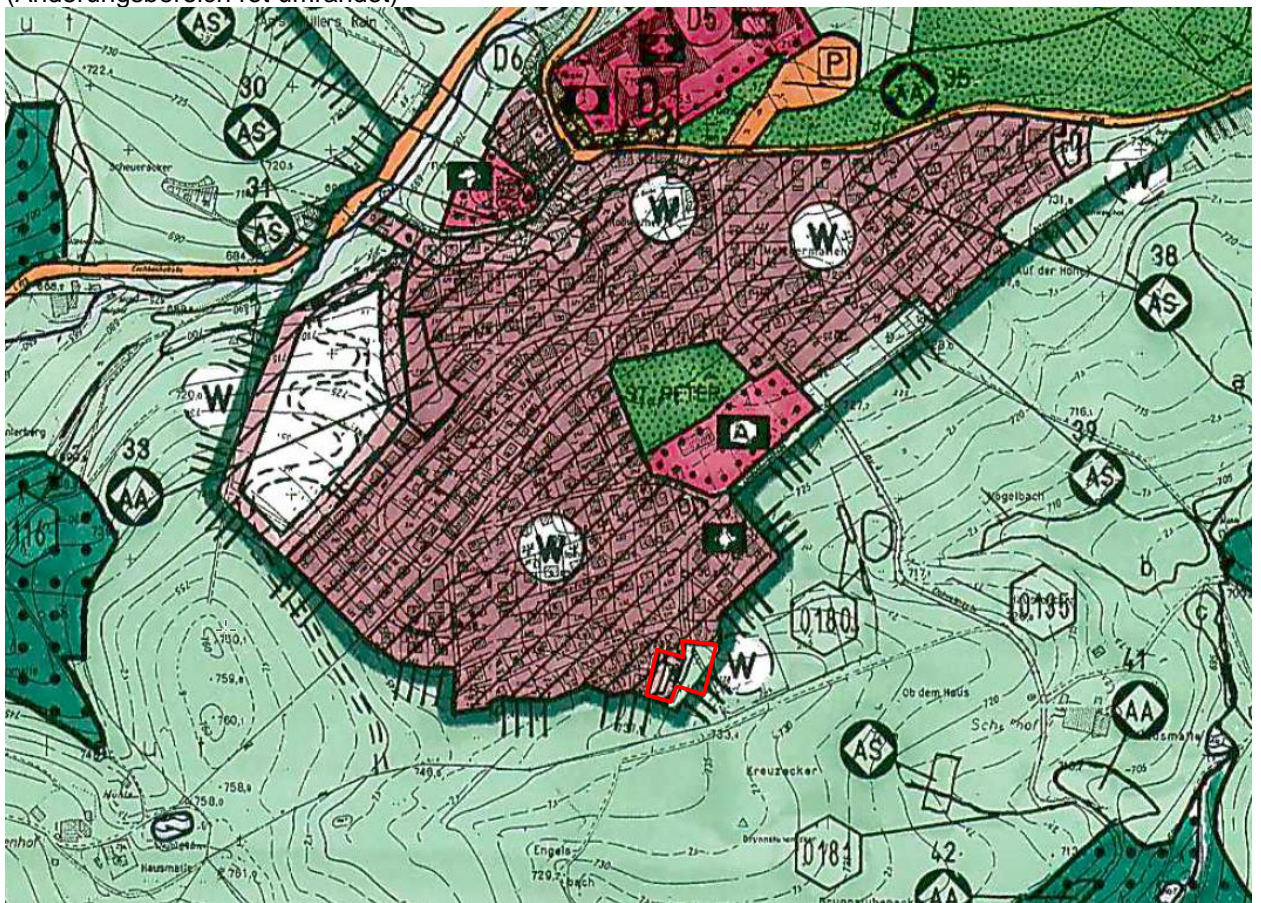
Die vom Landschaftsschutzgebiet betroffene Fläche beträgt 557 qm (wegfallende Fläche: 587 qm, hinzukommende Fläche: 30 qm)

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“

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

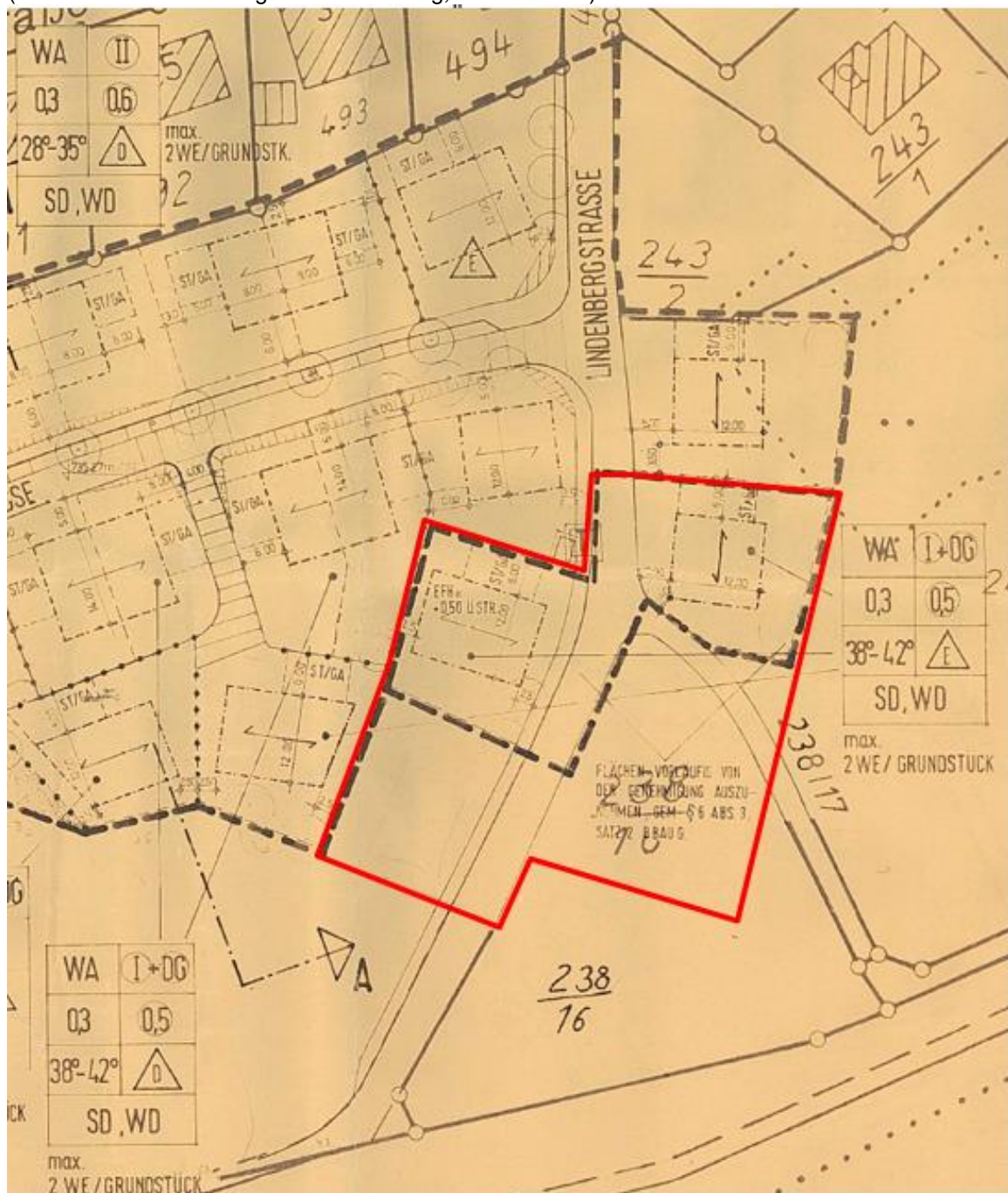
Seite - 3/12 -

3 Bestehender Bebauungsplan

Im bestehenden Bebauungsplan „Wechselfeld“ war ein Teil der geplanten 3. Änderung und Erweiterung seinerzeit bereits in die Überplanung aufgenommen worden, wurde aber von der Genehmigung ausgenommen.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wechselfeld“

(Bereich der 3. Änderung und Erweiterung, rot umrandet)



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

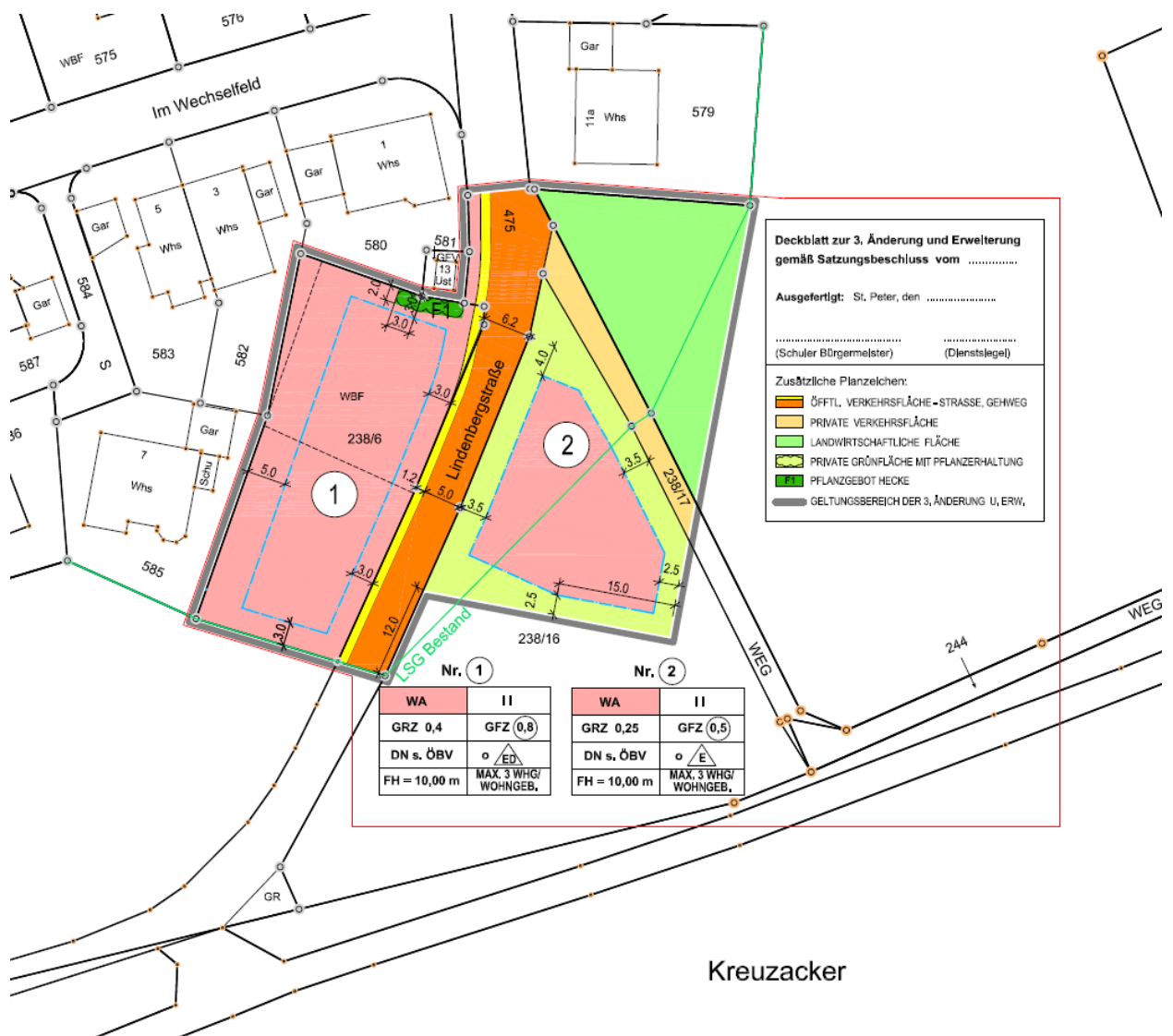
Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

Seite - 4/12 -

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 23 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 Biotopeinrichtung auf Flurstück 261/1.

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

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	1.836
davon priv. Grünfläche (Pflanzgebot) 193 qm	
Landwirtschaftliche Fläche	521
Verkehrsfläche, Straße öffentlich	369
Gehweg öffentlich	76
Wegefläche, privat	130
Gesamtfläche Geltungsbereich	2.932

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 die Grundstücke westlich der Lindenbergstraße mit 0,4 festgesetzt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gute bauliche Ausnutzung gewährleisten zu können.

Für das Grundstück östlich der Lindenbergstraße wird eine Grundflächenzahl von nur 0,25 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ein größeres bepflanztes Grundstück in Dreiecksform. Damit die bestehende Bepflanzung erhalten wird, soll das Baufenster nicht übermäßig ausgenutzt werden, weshalb eine Begrenzung der GRZ erforderlich wird. Bei der Grundstücksgröße von 812 qm wäre damit eine überbaubare Fläche von 203 qm möglich. Dies entspricht etwa der gleichen absoluten Fläche für ein Grundstück mit 500 qm und einer GRZ von 0,4, also 200 qm, wie es für die Grundstücke westlich der Lindenbergstraße angesetzt werden könnte.

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. 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 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.

9.1.3.2.3 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.

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 vom 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.

9.1.7 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.

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.

**BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"WECHSELFELD"**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

Seite - 12/12 -

Die voraussichtlichen Erschließungskosten belaufen sich auf ca: .

<i>Entwässerung</i>	<i>54.000 EUR</i>
<i>Wasserversorgung:</i>	<i>23.000 EUR</i>
<i>Straßenbau mit Beleuchtung:</i>	<i>77.000 EUR</i>
<i>Planungs- und Nebenkosten</i>	<i><u>22.000 EUR</u></i>
<i>Gesamtkosten brutto ca.:</i>	<i><u>176.000 EUR</u></i>

St. Peter, den

(Datum Satzungsbeschluss) (Rudolf Schuler, Bürgermeister) (Siegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

§ 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.

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

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

Seite - 2/2 -

§ 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.

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

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"

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

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"**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (14.07.-18.08.2023)

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.

St. Peter, den
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Rudolf Schuler, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Ausfertigung siehe Satzung