



**GEMEINDE ST. PETER**  
**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

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

---

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(14.09. - 15.10.2020)

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](mailto:info@ruppel-plan.de)

Umweltprüfung:

**faktorgruen**  
M. SC BIODIVERSITÄT UND ÖKOLOGIE ANJA ULLMANN  
MERZHAUSER STR. 110 79100 FREIBURG

TELEFON 0761-707647-0 FAX 0761/70764750 E-MAIL: [freiburg@faktorgruen.de](mailto: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“

Umweltbericht

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**

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Scoping  
(14.09. - 15.10.2020)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) 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 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020,
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37) m.W. v. 01.03.2020.

## § 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 vom 16.12.1986 werden nur für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung mit folgenden Änderungen übernommen:

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 2/4 -

---

§ 5 wird wie folgt ergänzt:

„3) Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Als Carports werden überdachte 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.

§ 7 wird wie folgt neu gefasst:

„Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1) Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf, im Mittel gemessen in der Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche), nicht höher als 1,0 m über der Straßenoberkante (Straßenmitte) liegen. Die Höhendifferenz des Geländes zwischen Straße und Gebäudemittelpunkt ist dabei hinzuzählen oder abzuziehen.

Die Höhenlage einzelner Gebäudeabschnitte mit unterschiedlicher Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe kann separat ermittelt werden.

2) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachkonstruktion darf höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,75 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	5,90 m.

3) Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Straße (Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i.d.R. der First) darf höchstens 10,0 m betragen. Die Höhendifferenz des Geländes zwischen Straße und Gebäudemittelpunkt ist dabei hinzuzählen oder abzuziehen.“

Die §§ 8 und 9, sowie 11 und 13 bis 15 werden gestrichen.

§ 12 wird wie folgt neu gefasst:

„Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der im zeichnerischen Teil (Deckblatt zur 3. Änderung)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 3/4 -

---

festgesetzten Fläche F1 ist eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Pflanzliste 1).

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m<sup>2</sup> 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 (siehe Pflanzliste 1).

Pflanzliste 1:

Bäume:

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

Sträucher:

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

### § 3

#### Örtliche Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung

Die in bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung als "Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO" geändert und neu erlassen.

Den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung vom ..... beigefügt.

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 4/4 -

---

**§ 4**

**Bestandteile der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

Bestandteile der Änderungen des Bebauungsplanes sind

- a) die Änderungen nach § 2
  - b) ein Deckblatt zum zeichnerischen Teil vom .....
- Beigefügt ist eine Begründung 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) ein gemeinsames Deckblatt zum zeichnerischen Teil vom .....
- Beigefügt ist eine Begründung vom .....

**§ 4**

**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.

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 .....

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
(14.09. - 15.10.2020)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 1/11 -

---

## 1 Ziele, Verfahren

Der Bebauungsplan „Wechselfeld“ wurde am 16.12.1986 als Satzung beschlossen und am 24.02.1992 zum 1. Mal geändert, die 2. Änderung erfolgte am 06.09.1999.

Die vorliegende 3. Änderung ist mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbunden, 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)

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

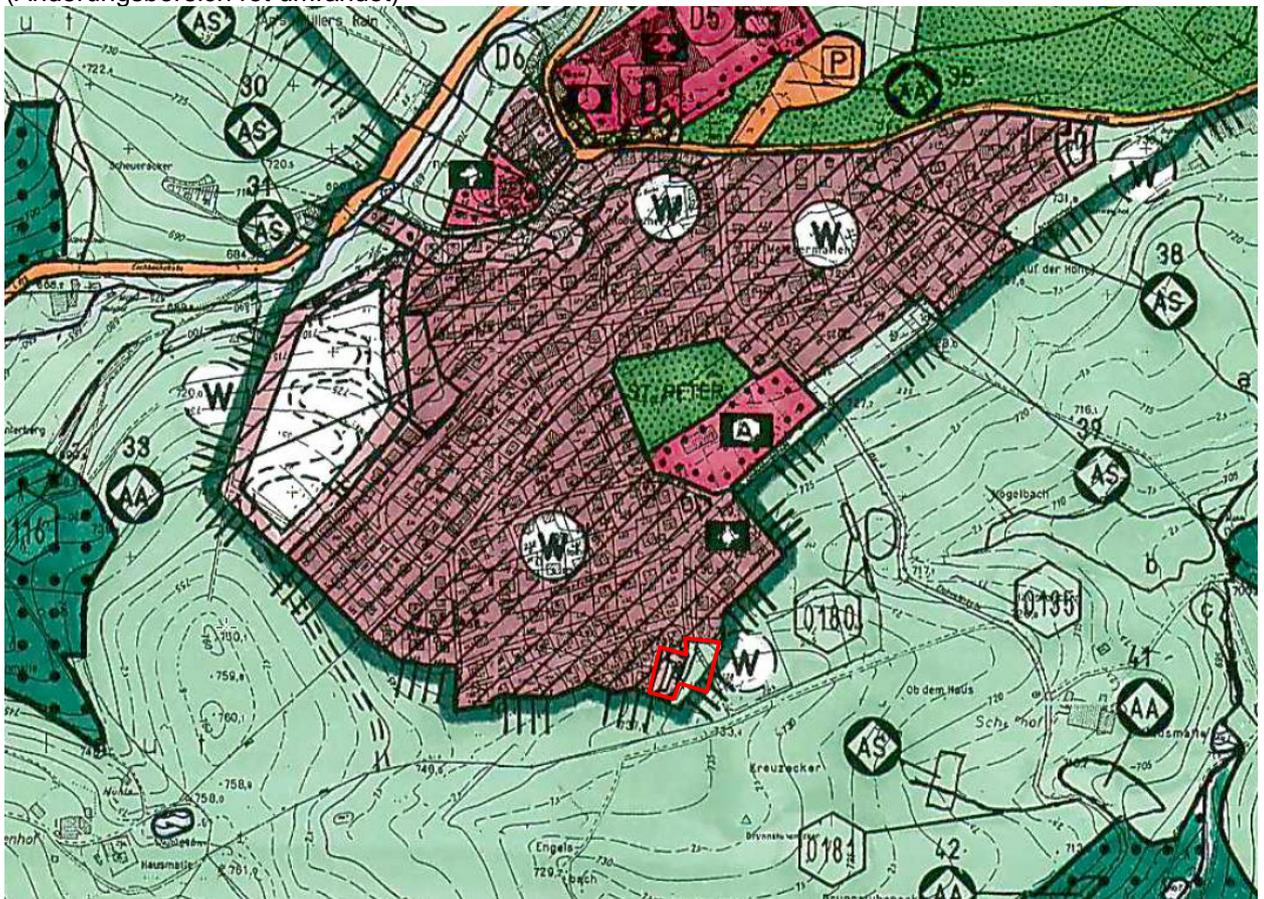
Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 2/11 -

### 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 25 Bauwilligen vorliegen und keine baureifen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, besteht aktueller Bedarf an Bauland.

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

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

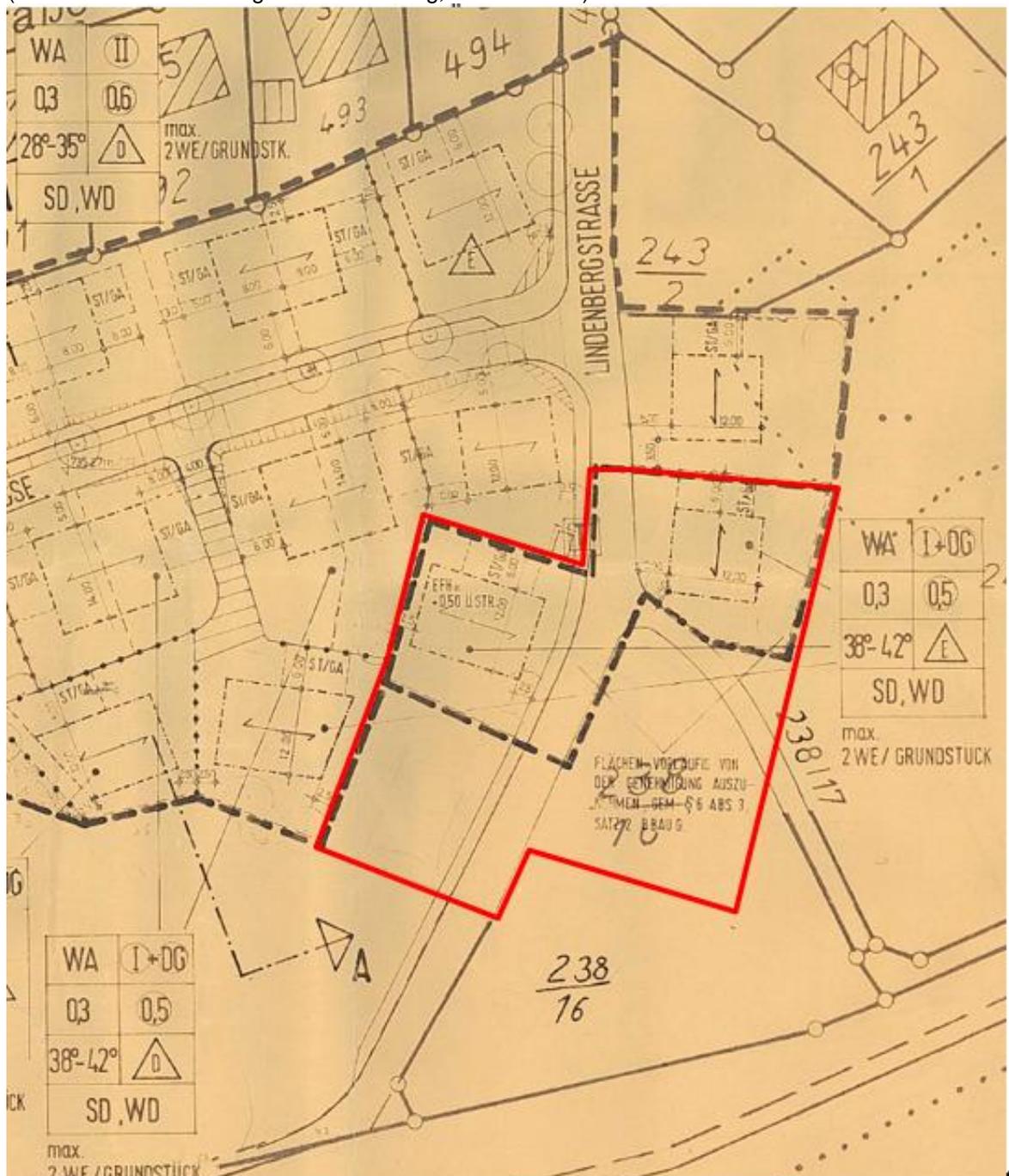
Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 3/11 -

## 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“

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 4/11 -

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

### Deckblatt zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wechselfeld“



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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 5/11 -

---

## 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 neuen Gebäude und durch deren Frequentierung hinzukommenden Lärmbeeinträchtigungen für die bestehenden Wohngebäude sind als ortsüblich und hinnehmbar einzustufen.

**Tiere und Pflanzen** (siehe artenschutzrechtliche Relevanzprüfung)

**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.

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 6/11 -

---

### Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, werden intern und extern ausgeglichen. Die Maßnahmen werden bis zur Offenlage festgesetzt (Baumpflanzungen entlang der Lindenbergstraße, Pflanzungen auf Flurstück Nr. 238/16).

### Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. 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 artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu entnehmen.

## 5 Flächenbilanz Bebauungsplan

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

## 6 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 1,5 m Breite im Änderungsbereich geplant.

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 7/11 -

---

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

### **7 Begründung der geänderten Bebauungsvorschriften**

Die Vorschriften für den Bereich der 3. Änderung werden aus dem bisher rechts-wirksamen Bebauungsplan übernommen, jedoch mit einigen Änderungen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden in die neu erlassenen örtlichen Bau-vorschriften nach § 74 LBO überführt und teilweise geändert (s. dort).

In den folgenden Begründungen der planungsrechtlichen Vorschriften beziehen sich die angegebenen §§ auf die zu ändernden Bebauungsvorschriften vom 16.12.1986.

#### **Zu § 1 „Baugebiet“**

Der bisher zulässige Nutzungskatalog wird ohne Änderung übernommen („Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).

#### **Zu § 3 „Zulässiges Maß der baulichen Nutzung“**

##### Vollgeschosse

Die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Dies entspricht der früheren maximalen Geschlosszahl von „I + DG“.

##### Grundflächenzahl:

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. Die bisherige GRZ von 0,3 wird hier somit erhöht.

Für das Grundstück östlich der Lindenbergstraße wird jedoch eine Grundflächenzahl von nur 0,25 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ein größeres bepflanztes Grund-stück in Dreiecksform. Damit das Baufenster nicht übermäßig ausgenutzt werden kann, ist eine Begrenzung der GRZ erforderlich. 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 (siehe auch Begründung der überbaubaren Flächen).

##### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) resultiert aus der Verdoppelung der GRZ, da maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Auch hier handelt es sich um eine

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 8/11 -

---

erhöhte Verdichtung gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan, um einen Beitrag zum Flächenschutz zu leisten.

### Beschränkung der Wohnungszahl

Die Zahl der Wohnungen wird auf 3 je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht der Nutzungsdichte der angrenzenden Grundstücke und den Vorschriften für den rechtswirksamen Bebauungsplan. 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.

### **Zu § 4 „Bauweise“**

Die Bauweise wird für den Änderungsbereich 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.

### **Zu § 5 „Überbaubare Grundstücksflächen“**

Flächen für Stellplätze und Garagen werden im zeichnerischen Teil nicht festgesetzt, da die Gebäudeplanungen noch 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.

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 9/11 -

---

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

Die Baufenster im zeichnerischen Teil sollen einen möglichst großen Spielraum für die Standortwahl der Gebäude ermöglichen. Die Ausnutzung der überbaubaren Flächen wird jedoch durch die GRZ entscheidend eingeschränkt.

### **Zu § 7 „Gestaltung und Höhenlage der Gebäude“**

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (insbesondere zur Dachgestaltung) werden aus der Neufassung von § 7 entnommen und – soweit sinnvoll – in die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO teilweise überführt, geändert oder gestrichen (s. dort).

Die Höhenfestsetzungen werden neu definiert und auf die planungsrechtliche Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB gestellt, wobei die bisherigen Obergrenzen übernommen oder ergänzt werden.

Auf die Festsetzungen durch Schnitte kann verzichtet werden, da die Höhenbegrenzungen durch textliche Festsetzungen hinreichend genau vorgenommen werden können und es sich um ein weitgehend ebenes Gelände handelt.

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

#### Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Als Bezugshöhe erfolgt zunächst eine Beschränkung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Hierbei sollen die Gebäude der natürlichen, wenn auch nur geringfügig bewegten Topografie folgen. Gemessen wird die Straßenoberkante (Randstein) als unterer Bezugspunkt und die Rohfußbodenhöhe in der Gebäudemitte als oberer Bezugspunkt. Die Höhendifferenzen zur Straße sind in der Berechnung hinzu- oder abzuziehen. Bei Gebäudeabschnitten mit unterschiedlichen EG-Höhen können diese gesondert ermittelt werden.

#### Traufhöhe

Die Begrenzung der Traufhöhe wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

#### Gebäudehöhe

Um zu verhindern, dass durch vollständige Ausnutzung der Baufenster überhöhte Gebäudekörper entstehen, wird eine absolute Begrenzung der Gebäudehöhe eingeführt (10,0 m).

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 10/11 -

---

### **Zu § 8 Anzahl, Stellung, Abstände**

§ 8 wird gestrichen, da die Festsetzungen z.T. entfallen oder in andere §§ überführt werden:

Zu 1.): Siehe örtliche Bauvorschriften

Zu 2.): Siehe § 5.

Aufgrund der ausreichenden Abstandsregeln der LBO kann auf eine Längenbeschränkung von Garagen verzichtet werden.

Zu 3.): Siehe § 5

Zu 4.): Siehe örtliche Bauvorschriften

Zu 5.): Entfällt, da Kettenhäuser nicht zulässig sind.

### **Zu § 9 „Nebenanlagen“**

Das Verbot von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, kann aufgehoben werden, da eine städtebauliche Begründung nicht vorliegt.

### **Zu § 11 „Sichtflächen und Einfriedigungen“**

Vorschriften zu Einfriedigungen: siehe örtliche Bauvorschriften -

### **Zu § 12 Anpflanzungen**

Die Pflanzgebote sind als Teil der internen Ausgleichsmaßnahmen bindend.

## **8 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 Kostenschätzung wird bis zur Offenlage ergänzt.

Die Straßenerschließungskosten werden gesetzlich umgelegt. Die Kosten für die Wasserversorgung und den Anschluss an die Abwasserkanalisation werden gemäß gültiger Beitragssatzungen der Gemeinde St. Peter erhoben.

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

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 11/11 -

---

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”**

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
(14.09. - 15.10.2020)

## **§ 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.

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 rotbraunem 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"**

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) 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"**

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
(14.09. - 15.10.2020)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) Seite - 1/2 -

---

## **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 zulässig sind. Dadurch sollen untypische Flachdächer vermieden werden. Diese sind nur zulässig, sofern es sich um Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports oder Schuppen handelt und wenn die Dachflächen dauerhaft begrünt werden, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

## **Zu § 3 Gauben, Dacheinschnitte, Farbgebung, Dachüberstand:**

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

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

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (14.09. - 15.10.2020) 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