

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 § 13a BauGB.....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau	5
2.2	Erschließungskonzept	6
2.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
2.4	Umweltbelange.....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5	Stellung baulicher Anlagen.....	9
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.7	Umweltschutz und Baumpflanzungen	10
4	KENNZIFFERN.....	10
5	KOSTEN	10
6	UMLEGUNG	10
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, so dass selbst der Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung nicht mehr gedeckt werden kann.

Die Gemeinde St. Peter beabsichtigt aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland, die innerörtliche „Josefswiese“ vornehmlich zur Deckung des Eigenbedarfs als Bauland zu entwickeln. Es sollen Bauplätze für unterschiedliche Haustypen erschlossen werden, um damit der Nachfrage von jungen Familien und Senioren gleichermaßen gerecht zu werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche der „Josefswiese“ 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 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Standort befindet sich an zentraler Stelle in der Gemeinde St. Peter und umfasst die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 536 und 536/8. Im Westen, Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Wohnbauflächen an. Im Süden befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Spielplatz Lindenbergsstraße (Flst. Nr. 536/14) und das Josefshaus (Flst. Nr. 536/13), eine Nachsorgeeinrichtung für mehrfach suchtgeschädigte Menschen. Südöstlich des Geltungsbereiches gibt es eine Seniorenwohnanlage (Flst. Nr. 536/12).

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen der umgebenden Bebauung begrenzt. Der Weg, der im Südwesten die Grünfläche mit dem im Süden verlaufenden Peter-Thumb-Weg verbindet, ist wie die Straße zwischen der im Osten bereits vorhandenen Wohnbebauung mit der Flurstücksnummer 536/8, ebenfalls Teil des räumlichen Geltungsbereichs. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

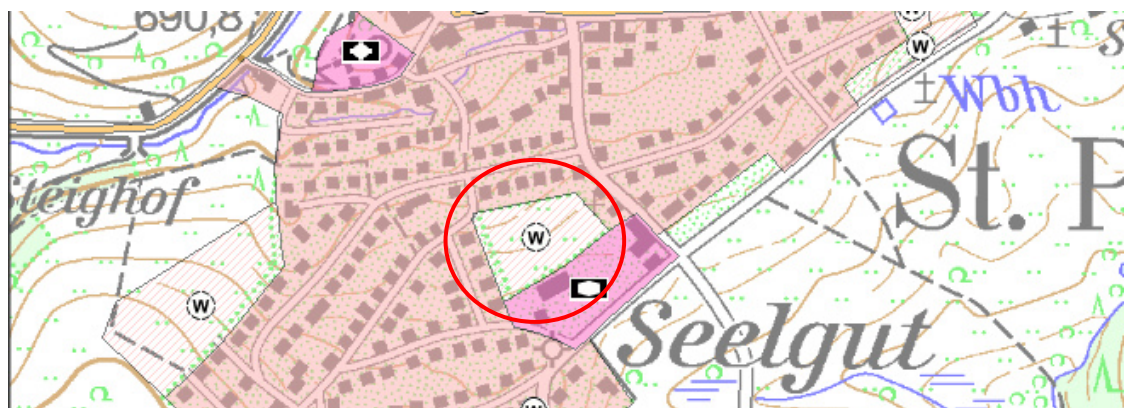
Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Grünfläche. Am südwestlichen Rand der Grünfläche befindet sich ein Weg, der diese mit dem Peter-Thumb-Weg verbindet.



Lage des Plangebiets im Luftbild

1.4 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Der rechts-wirksame Flächennutzungsplan von 2002 des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter – St. Märgen – Glottertal wurde in einer ersten Änderung vom 20.12.2013 geän-dert und stellt das Plangebiet als Entwicklungsfläche für Wohnen dar. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.5 Planverfahren nach § 13a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Bei ca. 7.400 m² Baugebietsfläche und GRZ 0,4 liegt die zulässige Grundfläche unter 3.000 m² und somit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem Bebauungsplan „Josefswiese“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die kumulativ in engem zeitlichem, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Da keine weiteren Bebauungspläne diese Kriterien erfüllen, steht die „Kumulationsregel“ der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Der Bebauungsplan „Josefswiese“ trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, sodass auch diesem Belang Rechnung getragen wird. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Nahegelegene FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St. Märgen“ mit der Schutzgebietsnummer 3.15.031, liegt südöstlich des Plangebiets hinter der Lindenbergstraße, die entlang den südlichen Grundstücksgrenzen des Josefshauses, des Spielplatzes Lindenbergstraße und der Seniorenwohnanlage verläuft. Weiter in südöstlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken mit der Schutzgebietsnummer 8013342. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.



Nahegelegenes Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch

die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Artenschutzrechtliche Belange sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu berücksichtigen, stehen der Planung jedoch nicht entgegen.

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	05.05.2015
Offenlagebeschluss	16.11.2015
Offenlage vom	11.12.2015 - 11.01.2016
Als Satzung beschlossen am	21.03.2016
In Kraft getreten am	15.04.2016

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. Aus verkehrsfunktionalen Gründen (Winterdienst, Müllfahrzeug) wurde aber von Stichstraßen und Wohnhöfen abgesehen.

Die städtebauliche Struktur des Baugebiets orientiert sich an der anhaltend hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern und an der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Westen, Norden und Osten des Plangebiets. Diese werden im nördlichen Bereich aufgenommen und durch einzelne Doppelhausgrundstücke ergänzt. Auf den Baugrundstücken am südlichen Rand der Entwicklungsfläche findet sich eine Kombination aus Einfamilienhäusern, Hausgruppen und Doppelhäusern. Das städtebauliche Konzept greift damit die kräftigere Baustruktur des Josefshauses auf und ermöglicht in diesem Bereich funktionale und nach Süden ausgerichtete sowie flächensparende Bauformen. Aufgrund der Topographie bietet sich dieser Bereich auch für die Ausbildung von Sockel- oder Tiefgaragen an.



(Planstand Offenlage)

2.2 Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets knüpft im Westen an die vorhandene Spittelhofstraße und im Osten über die Flurstücksnummer 536/8 an den Roten Weg an. Von dieser geplanten 7 m breiten Verkehrsfläche geht zudem ein Wohnweg in nördlicher Richtung ab, um die Erschließung in zweiter Reihe sicherzustellen. Die Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) von Fußgängern, Radfahrern und dem Kfz-Verkehr im Sinne einer Mischverkehrsfläche gemeinsam genutzt werden. Die Breite von 7 m berücksichtigt den Winterdienst und die winterlichen Schneemengen am Straßenrand. Zur Minderung der optischen Wirkung ist die Ausbildung von 0,75 m breiten Pflasterstreifen an den Rändern vorgesehen.

In Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde die Herstellung eines „Wiesenweges“ entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze erwogen, um auch zukünftig die Gartenbewirtschaftung und Brennholzanlieferung zu erleichtern. Aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der begünstigten Angrenzer wurde dieses Angebot im überwiegenden Teil verworfen. Lediglich im Nordosten wird die vor-

handene private Wegfläche mit der Flurstücksnummer 536/10 aufgegriffen und bis auf Höhe des Flurstücks 536/5 (Am Birkenrain 3) als Privatweg fortgeführt.

Mit einem Fußweg wird das Wohngebiet an den bestehenden Gehweg zwischen Roter Weg und Josefshaus, und dem daran angrenzenden Spielplatz im Süden angebunden. Die bereits bestehende Wegparzelle im Südwesten des Geltungsbereichs soll erhalten bleiben und zukünftig auch als solche genutzt werden. Damit kann der vorhandene Fußweg nördlich des Josefshauses attraktiv an den Peter-Thumb-Weg angebunden und vom Parkierungsverkehr getrennt werden. Zudem kann die Wegfläche als zusätzliche Feuerwehrezufahrt für das geplante Mehrfamilienhausgrundstück genutzt werden.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Abweichend hiervon können gegenüber der geplanten Reihenhausbauung zusätzlich zu den Stellplatzmöglichkeiten vor dem jeweiligen Hauseingang auf der gegenüberliegenden Straßenseite private Carports sowie öffentliche Stellplätze realisiert werden.

2.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Bürger Energie St. Peter eG plant den Fernwärmeanschluss des Neubaugebietes von der Spittelhofstraße aus. Ein Anschlusszwang ist nicht vorgesehen. Zur Entlastung des vorhandenen Trennsystems sollen Retentionsflächen zur dezentralen Regenwasserversickerung auf privaten Grundstücken oder Retentionszisternen, jeweils mit Überlauf ins öffentliche System hergestellt werden.

2.4 Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 im Innenentwicklungsbereich von St. Peter. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte, allseitig umbaute und von Straßen umschlossene Grünfläche. Bäume sind nicht vorhanden. Die ökologische Wertigkeit ist eher gering.

Durch den Bebauungsplan „Josefswiese“ wird insbesondere in das Schutzgut Boden eingegriffen. Erheblichen Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgüter sind jedoch nicht zu erwarten.

Zur Minimierung der Eingriffe werden ein ökonomisches Erschließungssystem und eine flächensparende Bauweise verfolgt. Wasserdurchlässige Beläge und begrünte Flachdächer von Garagen und Carports minimieren den Eingriff in den Wasserhaushalt und in das Klima. Durch eine Mindestbegrünung im Plangebiet können verbleibende Eingriffe nur teilweise kompensiert werden. Auf externe Ausgleichsmaßnahmen wird aufgrund der inzwischen knapp gewordenen Flächen, die sich in St. Peter noch für solche Maßnahmen eignen könnten, nicht zurückgegriffen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

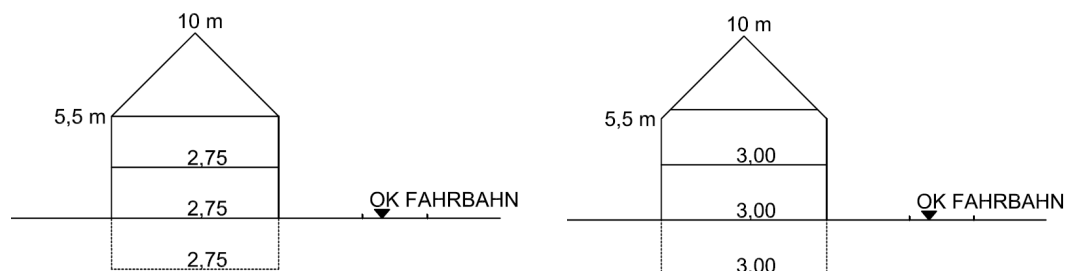
3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden zur Unterbringung von Wohnhäusern als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit soll das vorhandene Entwicklungspotential im Innenbereich der Gemeinde genutzt werden, um der Notwendigkeit einer Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Außenbereich zur Deckung des Wohnbedarfs entgegen zu wirken. Somit wird der Flächenverbrauch reduziert und das Landschaftsbild geschützt.

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird dem planursächlichen Flächenbedarf für Wohnen der Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sollen städtebaulich unerwünschte Entwicklungen, die einen Fremdverkehr im Gebiet nach sich ziehen, ausgeschlossen und die Wohnqualität sowie die ländlich geprägte Struktur geschützt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe und durch die Gebäudehöhe 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 Terrasse 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 Talseite der örtlichen Bauvorschrift entspricht.

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

Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit soll einerseits eine aufgelockerte Bebauung, andererseits eine angemessene Verdichtung erreicht werden. Die GFZ wurde nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte über die GRZ und die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist.

3.3 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur. Um unerwünschte Grundstückerschließungen zu unterbinden, werden nur in einzelnen dafür geeigneten Bereichen auch Doppelhäuser zugelassen. Aufgrund der großen Grundstücktiefe und der günstigen Erschließung von Norden wird im Süden des Plangebiets ein Bereich für eine flächensparende Reihenhausbauweise (Hausgruppe) reserviert. Innerhalb von Baufenstern für Einzelhäuser können auch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau entstehen, sofern die erforderliche Stellplatzzahl nachgewiesen werden kann. Der Standort im Südwesten eignet sich aufgrund der Ecksituation besonders für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im größten Teil des Plangebietes wurden Baufenster für Einzelhäuser festgesetzt. Im Süden wurden zwei größere Baufenster festgesetzt, die zum Einen für eine Hausgruppe und zum Anderen für einen Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Die Baufenster orientieren sich an der Topographie und sehen einen angemessenen Abstand zur Straße vor.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie 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.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wurde, mit der Ausnahme von drei Baufenstern für alle anderen in West-Ost-Richtung festgesetzt. Dies erfolgte, um die Gebäude harmonisch in das bewegte Gelände zu integrieren und eine gute Solarausnutzung zu erreichen. Die abweichende Stellung der baulichen Anlagen für drei Baufenster in Nord-Süd-Ausrichtung ergibt sich aus dem Geländezuschnitt.

3.6 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 Stellplatzorganisation auf kurzem Wege unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist. Zur Freihaltung des Straßenraumes und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Mindestabstände zwischen Garagen, Carports und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.

Unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, sofern sie komplett unter dem natürlichen Gelände liegen und in die Gestaltung unbebauter Grundstückflächen (Gartengestaltung) 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.

3.7 Umweltschutz und Baumpflanzungen

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.

Um eine Mindestbegrünung im Plangebiet zu sichern, sind einzelne Baumpflanzungen in der Planzeichnung verortet. Insgesamt ist auf jedem Grundstück mindestens eine Baumpflanzung nachzuweisen.

4 KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	ca. 7.321 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1.522 m ²
öffentliche Gehwege	ca. 195 m ²
privater Weg	ca. 95 m ²
Geltungsbereich	ca. 9.133 m ²

5 KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde St. Peter übernommen. 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) 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. Bei einer Aneinanderreihung von Einzelhäusern sollen unattraktive Verschneidungen 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 sensible historische 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 hinteren Grundstücksteil begrenzt, welches das Sichtfeld eines Erwachsenen nicht über-

ragt. 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 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. 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 Retentionsflächen oder Retentionszisternen mit einem gedrosselten Ablauf und Notüberlauf, der jeweils an die Kanalisation angeschlossen wird, herzustellen. 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 30.03.2016

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
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 March übereinstimmen.

Gemeinde St. Peter, den 30.03.2016

Rudolf Schuler, Bürgermeister

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 07.04.2016, der Aushang erfolgte vom 07.04. - 15.04.2016. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der 15.04.2016.