

Gemeinde Grafenhausen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Kälberweide II“

Vorentwurf

Begründung, Stand 29.05.2018

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kälberweide II“.

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenhausen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 29.05.2018

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage und Beschreibung.....	6
5.	Bebauungsplanverfahren	7
5.1	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.....	7
5.2	Bestehendes Planungsrecht.....	7
B.	Planinhalt und Festsetzungen	8
1.	Art der baulichen Nutzung.....	8
1.1	Wohngebiet (WA)	8
1.2	Mischgebiet (MI).....	8
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2	Vollgeschosse	9
2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	9
2.3.1	Bezugshöhe	9
2.3.2	Maximale Gebäudehöhe (GH max.).....	10
2.3.3	Traufhöhe (TH max.)	10
3.	Bauweise.....	10
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.	Stellung der baulichen Anlagen	11
6.	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen.....	11
7.	Flächen für offene Stellplätze.....	11
8.	Nebenanlagen	11
9.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
10.	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	11
11.	Öffentliche und private Grünflächen	12
12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
12.1	Interne Maßnahmen.....	12
12.2	Externe Maßnahmen (nachrichtliche Wiedergabe).....	12
12.3	Artenschutz	12
13.	Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte	12
14.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
15.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstiger Bepflanzung	13
16.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	13
17.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	13

18.	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung	13
C.	Örtliche Bauvorschriften	14
1.	Äußere Gestaltung	14
1.1	Dachform/-neigung/ -deckung.....	14
1.2	Dachdeckung	14
1.3	Dachaufbauten	14
1.4	Fassaden.....	14
2.	Werbeanlagen	14
3.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	15
4.	Einfriedigungen.....	15
5.	Außenantennen.....	15
6.	Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen.....	15
7.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .15	
D.	Fachplanungen und Untersuchungen	16
1.	Umweltbericht	16
E.	Gutachten	16
	Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte	5
	Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan	6
	Abbildung 3: Abgrenzungsplan	7
	Abbildung 4: Schnitt in West-/Ostrichtung.....	9

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Grafenhausen liegt im Landkreis Waldshut im Regierungsbezirk Freiburg, circa 60 km von Freiburg entfernt. Insgesamt leben circa 2250 Menschen in der Gemeinde. Im Jahr 2016 verzeichnete die Gemeinde ein leichtes Wachstum mit 163 Zuzügen. Mittlerweile stehen keine Wohnbaugrundstücke für Ansiedlungswillige mehr zur Verfügung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll deshalb rund 1,35 ha zusätzliche Wohnbaufläche entstehen und der Bedarf der Gemeinde an neuen, zusätzlichen Wohnbauflächen gedeckt und so eine stabile Entwicklung der Gemeinde gewährleistet werden.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von rund 1,35 ha zusätzlicher Wohnbaufläche. Die neuen Wohnbaugrundstücke werden zur Deckung des Gemeindebedarfs an neuen Wohnbauflächen benötigt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für die Gemeinde Grafenhausen hat der Regionalplan des Verbands Hochrhein Bodensee vom Stand 2014 Gültigkeit. In der zum Regionalplan Hochrhein Bodensee 2014 zugehörigen Raumnutzungskarte (Stand Dezember 2015) ist das Gebiet als Siedlungsfläche mit überwiegend Wohnnutzung ausgewiesen.

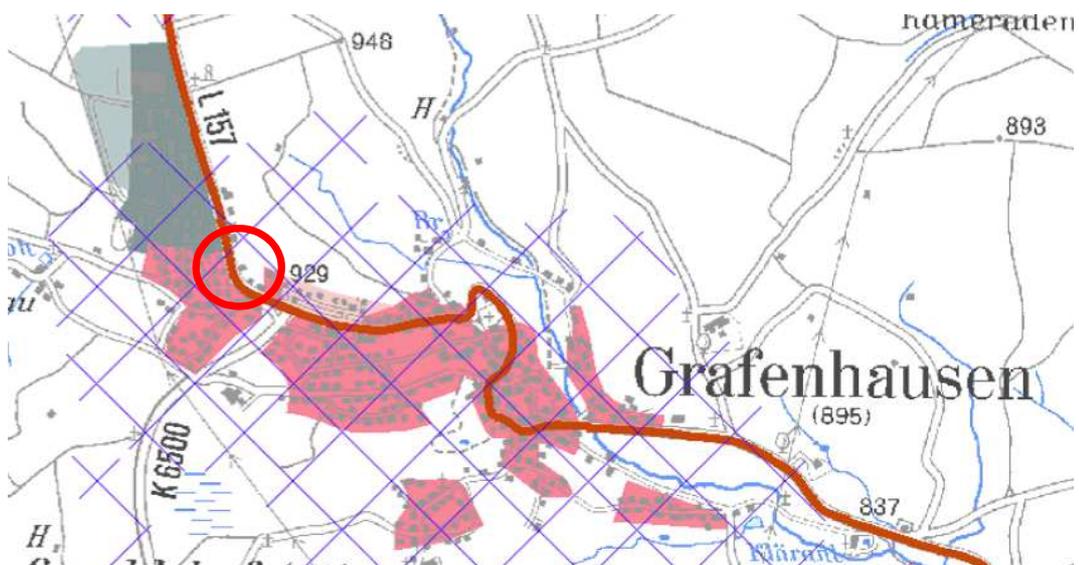


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche für den bisher unbebauten Bereich und als gemischte Baufläche entlang der Rothauser Straße dargestellt. Der Bebauungsplan wird mit einem entlang der Rothauser Straße festgesetzten Mischgebiet und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

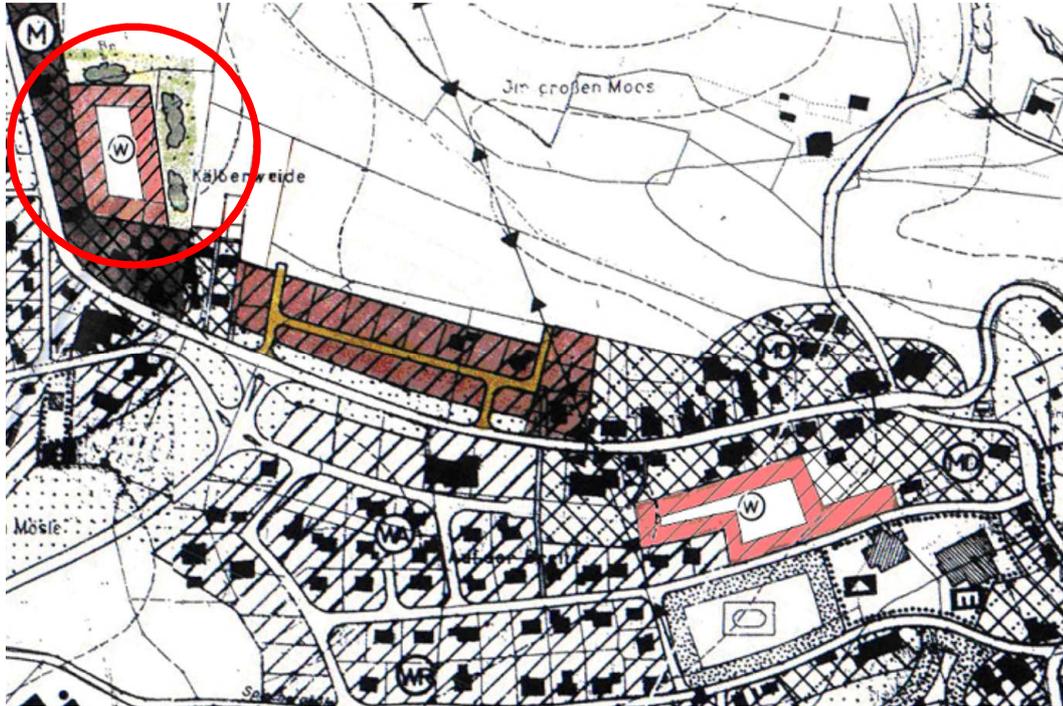


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Grafenhausen. Das Gebiet wird westlich von der Rothauser Straße begrenzt. Im Norden grenzt ein Wohngebäude an. Im Weiteren nördlichen Bereich sowie im Osten grenzt das Plangebiet an unbebaute Wiesenflächen an. Im Süden wird das Gebiet von Wohnbebauung begrenzt.

Im Plangebiet befindet sich südlich am Geltungsbereich bereits ein bestehendes Wohngebäude (Flurstück 125). Die übrigen Flurstücke des Plangebiets werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

B. Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
- Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. der angrenzenden Bebauungspläne,
- Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung und das Ortsbild.

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1 Wohngebiet (WA)

Um den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets zu stärken und zu sichern sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig. Darüber hinaus wären diese Nutzungen auch aufgrund der Innerortlage städtebaulich nicht wünschenswert, da Nutzungskonflikte ausgelöst werden könnten.

1.2 Mischgebiet (MI)

Entlang der Rothauser Straße wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden aufgrund der Innerortlage Tankstellen, Vergnügungsstätten Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen.

Zur Stärkung der des Ortskerns sind über die Wohnnutzung hinaus Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Mischgebiet nicht stören sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Trauf- und Gebäudehöhe sowie die Höhenlage der Gebäude auf Basis von Bezugshöhen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen (GRZ) wurden nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils als Obergrenzen festgesetzt. Für das Mischgebiet mit 0,6 und das allgemeine Wohngebiet mit 0,4.

Demnach darf im Wohngebiet 40 % und im Mischgebiet 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden, jedoch maximal 80 % der Grundstücksflächen dürfen derart genutzt werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Baugebiete in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und zudem innerhalb der Baugebiete ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

2.2 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde entsprechend der Umgebungsbebauung mit max. II Vollgeschossen festgesetzt.

Die Festsetzung dient gleichzeitig der städtebaulichen Gestaltung der Gebäude z. B. in Bezug auf die Größe der sichtbaren Untergeschosse bezogen auf das natürliche Gelände (Hanglage).

Durch die gleichzeitige Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen können innerhalb des Mischgebietes entlang der Rothauser Straße Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss mit Kniestock und im allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse gebaut werden. Damit wird eine Abstufung der Gebäudevolumen im Übergang zur freien Landschaft erzielt und die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

9

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

2.3.1 Bezugshöhe

Um die Gebäude in die vorhandene Topografie einbinden zu können, orientiert sich die Bezugshöhe an den Geländehöhen des vorhandenen Geländes und an der Höhenlage der geplanten Straße. Demnach kann jeweils talseits ein Garagen-/Untergeschoss angeordnet werden.

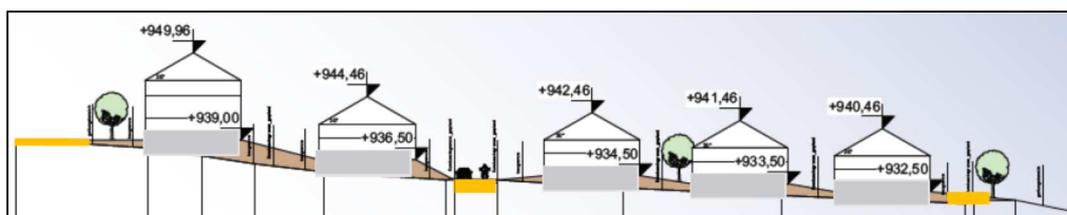


Abbildung 4: Schnitt in West-/Ostrichtung

2.3.2 Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Die Gebäudehöhen wurden als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Höhen dürfen unterschritten werden. Die Obergrenze orientiert sich an der Verträglichkeit mit dem umliegenden Bestand.

2.3.3 Traufhöhe (TH max.)

Die Traufhöhen wurden ebenfalls als Obergrenzen festgesetzt. Im Michgebiet sind mit 7,5 m zwei Geschosse und ein Kniestock für das Dachgeschoss mit rund 1,5 m möglich. Innerhalb des Wohngebietes ermöglicht die Traufhöhe von 4,5 m ein Geschoss und ein weiteres Vollgeschoss als Dachgeschoss. Durch die Festsetzung der Bezugshöhen kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Straßenlage nach unten angepasst werden und durch diese Flexibilität auch eine Nutzung der Dachgeschoss ermöglicht werden ohne, dass talseits zu hohe Wandhöhen entstehen.

3. Bauweise

Für das Wohngebiet wurde die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. D. h. Gebäude sind jeweils mit Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge auf 25 m begrenzt wurde.

Durch die Längenbeschränkung wird die ansonsten in der offenen Bauweise mögliche Länge der Gebäude um die Hälfte reduziert, da 50 m lange Gebäude für den Ortskern und vor Allem im sensiblen Bereich beim Übergang in die freie Landschaft ortsuntypisch wären.

10

Durch die Einschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25 m kann ein Mehrfamilienhaus als Zweispänner (zwei Wohnungen auf einem Geschoss) oder eine Reihenhausbauung mit vier Einheiten gebaut werden. Damit ist auch eine Nutzungsmischung innerhalb des Wohnquartiers zwischen Einfamilien-, Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen möglich.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebene und bestehende Bebauung abgestimmt. Die Baugrenzen haben jeweils einen Abstand von 3,0 m bis 5,0 m entlang der Rothäuser Straße. Die Baugrenze entlang der Rothäuser Straße wurde aufgrund der Lärmemission aus der Rothäuser Straße und den in der Umgebung liegenden Betrieben zurückgenommen. Innerhalb der überbaubaren Flächen können die Gebäude frei platziert werden. Dadurch wird ein Höchstmaß an Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke erreicht.

Im Baugebiet sind Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die über die Baugrenze hinausgehenden Flächenansprüche einer Tiefgarage erfüllt werden.

Zudem kann dadurch die Anzahl der oberirdischen Stellplätze gering gehalten und übermäßige Versiegelungen vermieden werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Im Baugebiet wurde Hauptfstrichtung von Hauptgebäuden mit einer möglichen Abweichung von max. 5° festgesetzt. Dadurch werden klare Raumkanten gegenüber den Freiräumen innerhalb des Plangebietes und ein ruhigerer Abschluss zur freien Landschaft als Ortsrand erreicht.

6. Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen

Um Konflikte mit der umliegenden Gebietsstruktur zu vermeiden und den Straßenraum zu entlasten, sind überdachte Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Um zusätzlich den Straßenraum zu entlasten ist zur Zufahrtsseite von Garagen ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m aufzuweisen.

7. Flächen für offene Stellplätze

Zur Entlastung des Straßenraums sind offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der Grundstücksflächen zulässig.

8. Nebenanlagen

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Bildes sind Nebenanlagen, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur bis zu maximal 25 Kubikmeter umbauter Raum zulässig.

9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird durch eine von der Rothauser Straße in das Gebiet führende Ringerschließung erschlossen. Die Straßenbreite ist für die Fahrbahntrasse mit 5,5 m ohne Gehweg geplant. Innerhalb der Verkehrsfläche können sich all Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt bewegen.

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wird bei Bedarf nach der Abstimmung mit den Versorgungsträgern ergänzt.

11. Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet ist im östlichen Bereich eine Private Grünfläche zur Trennung der Neuerschließung von den angrenzenden landwirtschaftliche Flächen vorgesehen, um etwaige Bewirtschaftungseinschränkungen dieser zu vermeiden.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1 Interne Maßnahmen

Entsprechend dem Umweltbericht vom 19.06.2018 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg) erfolgten die Festsetzungen zu den internen Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

12.2 Externe Maßnahmen (nachrichtliche Wiedergabe)

Die Darstellung der Maßnahmen wurde aus dem Umweltbericht vom 19.06.2018 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg) übernommen.

12.3 Artenschutz

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.06.2018 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg).

12

13. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Für die Sicherung vorhandener und geplanter Entwässerungsanlagen sind entsprechende Leitungstrassen erforderlich.

14. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus der fachlichen Stellungnahme zu den Schallimmissionen vom 25.05.2018 (W & W Bauphysik, Leutenbach).

15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstiger Bepflanzung

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht vom 19.06.2018 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg).

16. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht vom 19.06.2018 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg).

17. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

18. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird es notwendig, parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kälberweide II“ örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen, welche Regelungen über die Gestaltung der Gebäude und der Bauflächen enthalten.

1. Äußere Gestaltung

1.1 Dachform/-neigung/ -deckung

Die Festsetzungen wurden entsprechend des bestehenden Gebietscharakter sowie der zukünftigen Nutzungen von Wohngebäuden getroffen.

Im Plangebiet sind demnach geneigte Dächer wie Satteldach, versetztes Pultdach, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern das Garagendach als Terrasse genutzt wird, muss es nicht begrünt werden. Wenn keine Nutzfläche entsteht, muss das Garagendach begrünt werden, wodurch die Garagen besser in die Gartenflächen und die Landschaft eingebunden werden kann.

1.2 Dachdeckung

Die zulässigen Farben und Materialien für die Dachdeckung orientieren sich am Bestand in der Innerortslage.

1.3 Dachaufbauten

Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen und der Beruhigung der Dachlandschaft.

1.4 Fassaden

Die zulässigen Farben und Materialien für die Fassadengestaltung orientieren sich am Bestand in der Innerortslage.

2. Werbeanlagen

Die Einschränkung der Werbeanlagen ist, da es sich um ein Wohngebiet handelt erforderlich, damit aufgrund z. B. von Beleuchtungen keine Nutzungskonflikte entstehen. Ferner soll der Gebietscharakter eines Wohngebiets gewahrt werden.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Festsetzungen dienen der Regelung der Übergänge der privaten Gärten zueinander. So sollen diese miteinander vernetzt und einheitlich aufeinander abgestimmt werden um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen.

4. Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen reglementiert.

5. Außenantennen

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Bildes sind Außenantennen, farblich an die Fassade bzw. Dachdeckung anzupassen.

6. Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

Das Plangebiet schließt die Anlage von Niederspannungsfreileitungen aus. Mit dieser Festsetzung soll ein unterirdischer Anschluss festgesetzt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gewährleistet werden.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wird bei Bedarf nach Vorliegen der Entwässerungskonzeption entsprechend ergänzt.

D. Fachplanungen und Untersuchungen

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht als Teil der Begründung wurde vom Büro Kunz GaLaPlan, Todtnauberg mit Datum vom 19.06.2018 aktualisiert.

E. Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.06.2018 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg)
- Fachliche Stellungnahme Schallimmissionen vom 25.05.2018 (W & W Bauphysik, Leutenbach)

Aufstellung:

Gemeinde Grafenhausen

Grafenhausen, den __.__.____

Christian Behringer, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Grafenhausen, den __.__.____

Christian Behringer, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Margarethe Stahl