

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	3
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau.....	5
2.2	Ver- und Entsorgung	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise	6
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	7
3.6	Fläche für Leitungsrechte.....	7
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.8	Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen	7
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
5	UMWELTBEITRAG.....	9
6	BODENORDNUNG.....	9
7	KOSTEN.....	9
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Badische Staatsbrauerei Rothaus AG ist im Norden der Gemeinde Grafenhausen ansässig und ist ein wichtiger Arbeitsgeber in der Region. Vor diesem Hintergrund will die Brauerei Rothaus einen Wohnstandort für Personal in der direkten Nähe zur Staatsbrauerei entwickeln. Vorgesehen sind rund 10 Personal-Wohnungen, sodass ca. 20 Mitarbeiter der Staatsbrauerei an dem Wohnstandort untergebracht werden können.

Das Plangebiet im Gewann Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen ist knapp 1 km von der Staatsbrauerei entfernt und eignet sich aufgrund der direkten Nähe für die Entwicklung von Personal Wohnen.

Die Gemeinde Grafenhausen sieht in der Brauerei einen wichtigen Arbeitgeber und Imageträger der Region und möchte die städtebauliche Entwicklung am Ortsrand unterstützen.

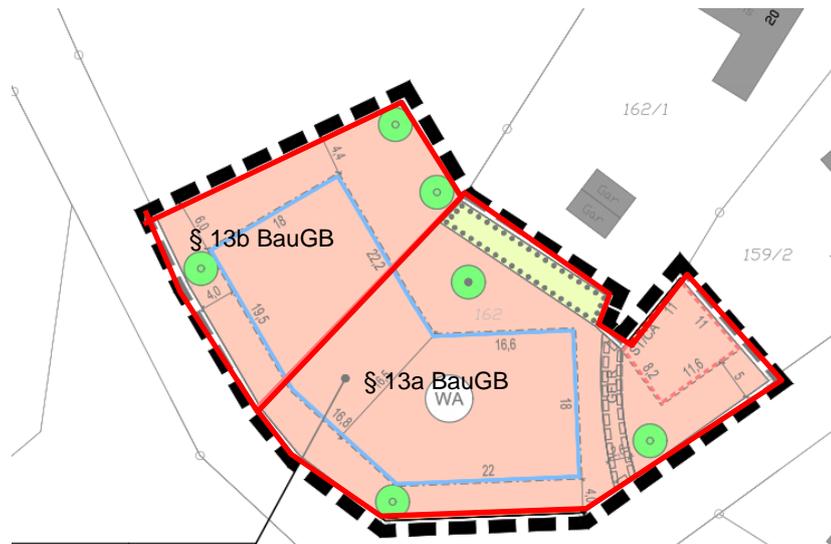
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zum Großteil im Innenbereich entsprechend § 34 BauGB sowie zu einem kleinen Teil im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Bebauungsplanaufstellung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und § 13b BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Entwicklung eines Wohnstandorts für Personal der Staatsbrauerei Rothaus
- Stärkung der Staatsbrauerei Rothaus als Arbeitsgeber
- Ortsrandausbildung und sinnvolle Arrondierung des Gewanns Brünlisbach
- Nutzung vorhandener Erschließung

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1962 m² und liegt im Gewann Brünlisbach. Im Norden und Osten befinden sich bereits wohnbaulich genutzte Flächen, deren Flurstücksgrenzen das Plangebiet begrenzen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Brünlisbach“ begrenzt, im Westen durch die freie Landschaft. Derzeit befinden sich im Plangebiet Wiesenflächen, Baumbestände sowie eine Zufahrt für die hinterliegenden Grundstücke im Nordosten. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.





Darstellung der Teilbereiche mit unterschiedlichen Verfahrensarten

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im östlichen Teilbereich ca. 524 m², im westlichen Teilbereich liegt sie bei einer bei ca. 259 m². In Summe beträgt die zulässige Grundfläche ca. 783 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² für Bebauungspläne nach § 13b BauGB und unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für Bebauungspläne nach § 13a BauGB. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan „Personal Wohnen Rothaus“ trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, sodass auch diesem Belang Rechnung getragen wird. Der Verfahrensablauf kann für beide Teilbereiche nach den Vorgaben des § 13a BauGB erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten und der geringen Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht

beeinträchtigt. Vielmehr wird dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt und die städtebauliche Ordnung durch eine Ortsrandausbildung gesichert.

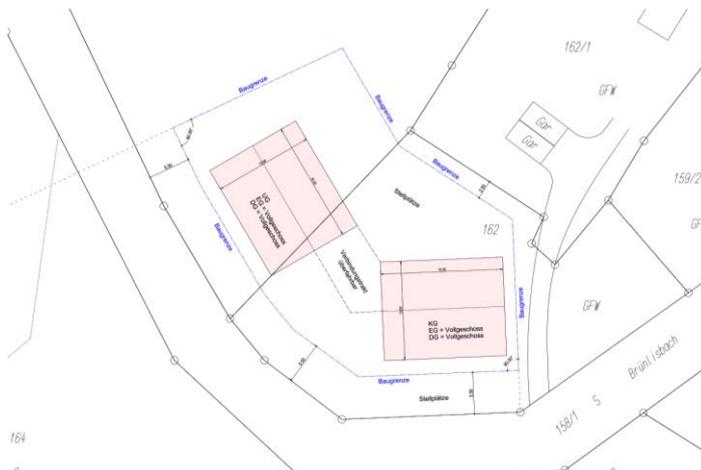
Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten, einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung nach folgendem Ablauf:

- 31.10.2019 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Personal Wohnen Rothaus“ gem. § 2 (1) BauGB
Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Personal Wohnen Rothaus“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- ____.____.____ - Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
____.____.____
- Schreiben vom Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ mit Frist
bis zum ____.____.____
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Personal Wohnen Rothaus“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Es sind zwei Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die sich von der Ausrichtung an der Straße „Brünlisbach“ orientieren. Dabei sind insgesamt ca. zehn Personal-Wohnungen vorgesehen, sodass durch das Vorhaben Wohnraum für rund 20 Personen geschaffen wird. Hinsichtlich der Gestaltung orientieren sich die Gebäude an der umliegenden Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem Sattel- bzw. Walmdach. Die Erschließung ist durch die im Süden verlaufende Straße gegeben.



Vorhaben (ohne Maßstab); Quelle: Architekturbüro Kaiser

2.2 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung kann das Gebiet an die vorhandene Infrastruktur des Reißhaldenwegs angeschlossen werden.

Der Regenwasserabfluss in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) ist über sog. Retentionszisternen mit mindestens 2,5 m³ Rückhaltevolumen je 100m² versiegelter Fläche gedrosselt vorzunehmen. Auf eine Retentionszisterne kann verzichtet werden, wenn im Entwässerungsgesuch der Nachweis erbracht wird, dass das Regenwasser durch eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück vollständig zur Versickerung gebracht werden kann.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu sichern, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient darüber hinaus der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe wird verzichtet, um der individuellen Gebäudegestaltung größere Spielräume einzuräumen. Als Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan muss deshalb die Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt.

Um die geplante Bebauung bestmöglich in den Bestand einzugliedern, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, sodass eine gute, aber maßvolle Dichte am Standort möglich ist.

3.3 Bauweise

Um eine aufgelockerte Bebauung zum Landschaftsraum hin zu schaffen und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenster - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Das Baufenster bietet dabei einen gewissen Spielraum zur architektonischen Gebäudegestaltung. Eine Überschreitung der

Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse oder Dachüberstände bis zu 1,50 m zugelassen werden, um den Bauherren gestalterische Spielräume einzuräumen. Vorbauten wie z.B. Balkone sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Die leichten Überschreitungen durch Vorbauten und untergeordnete Gebäudeteile wird gewährt, da diese Bauteile in der Regel nur untergeordnet in Erscheinung treten und die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich verändern.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Zum Schutz des Orts- u. Landschaftsbildes werden entsprechende Einschätzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Sockel- und Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 25 m³ sind nur im Baufenster zugelassen, um die rückwärtigen Gartenbereiche als Freiflächen zu sichern. Aus diesem Grund sind Carports ebenso nur innerhalb der Baufenster sowie der dafür vorgesehenen Zone (CA/ST) zulässig.

Um eine effiziente, bedarfsgerechte Grundstücksorganisation zu erzielen, sind Kfz-Stellplatz in den dafür festgesetzten Zonen sowie im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Somit konzentriert sich die Unterbringung der Autos zur Erschließungsstraße hin. In den rückwärtigen Bereichen entstehen zusammenhängende Gartenflächen, die das Plangebiet gliedern und durchgrünen.

3.6 Fläche für Leitungsrechte

Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten, um die bestehende verkehrliche und technische Erschließung des dahinterliegenden Grundstücks zu sichern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann entsprechend des bestehenden Weges um maximal 3,0 m verschoben werden.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

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.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

3.8 Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Außerdem soll ein sanfter Übergang in die Landschaft geschafft werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Baum sowie eine Hecke, welche zu erhalten sind.

4 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 und Dachneigungen (Satteldächer, Walmdächer) 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 bzw. ist die Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Flache bzw. flachgeneigte Dächer bei Garagen und Carport sind aus gestalterischen sowie ökologischen und klimatischen Gründen nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt.

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind nur am Gebäude (Dachflächen) zulässig, um den Umfang der störenden Aufständereien zur Schrägstellung zu minimieren. Zugleich wird sichergestellt, dass sie auf geeigneten Standorten bezüglich der Neigung und der Verschattung konzentriert platziert und die Gartenbereiche von unerwünschten Anlagen freigehalten werden. Dabei sind nur reflektionsarme und somit bleifreie Materialien zulässig.

Die Festsetzung, dass unbebaute Flächen als Grünflächen zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des Freiraums der Baugebiete und unterstreicht den Wohngebietscharakter. Schottergärten sind zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes sowie aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung der Baugebiete und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Um unerwünschte Ausprägungen von Einfriedungen zu vermeiden, wurden dementsprechend Festsetzungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Sicherung eines ansprechendes Ortsbild in der Höhe auf maximal 0,8 m begrenzt sind und nur aus Zäunen oder Hecken zulässig sind. Zudem muss ein Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante von mindestens 0,5 m eingehalten werden, damit unerwünschte Einschränkungen der Verkehrsfläche vermieden werden. Zur Minimierung der Verletzungsgefahr sind Holzzäune nur als Latten- oder Bretterzäune 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 für große Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen sowie dem erhöhten Pkw-Aufkommen eines Personalwohnheims. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden. Halbe Stellplatzzahlen sind nach oben aufzurunden.

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden muss. Dabei muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2,5 m³ vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen. Auf eine Retentionszisterne kann verzichtet werden, wenn durch geeignete Vorkehrungen das Regenwasser auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden kann. Die Einzelheiten sind im Entwässerungsgesuch nachzuweisen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

5 UMWELTBEITRAG

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a/b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Durch das Büro Kunz GaLaPlan wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt. Der Umweltbeitrag wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigelegt.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten übernimmt die von der Planung begünstigte badische Staatsbrauerei Rothaus AG.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.883 m ²
private Grünfläche	ca.	79 m ²
Geltungsbereich	ca.	1.962 m²

Gemeinde Grafenhausen, den

fsp.stadtplanung

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

Christian Behringer
Bürgermeister

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

Ausfertigungsvermerk

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

Gemeinde Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Gemeinde Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister