

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.4	Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
2.1	Konzeption.....	5
2.2	Entwässerung.....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	7
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	7
3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	7
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
3.8	Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen .....	8
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>9</b>
4.1	Gestalterische Vorschriften .....	9
4.2	Werbeanlagen .....	9
4.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	9
4.4	Einfriedungen .....	9
4.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser .....	10
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>11</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Grafenhausen soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken ein neues Gewerbegebiet erschlossen werden.

Die Gemeinde Grafenhausen verfügt über einen guten Gewerbebesatz. Allerdings ist die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr gibt. Der nördliche Bereich Grafenhausens stellt den gewerblichen Schwerpunkt in der Gemeinde dar und soll nun über die Gewerbestraße hinaus weiterhin gewerblichen Zwecken dienen. Durch die Gewerbestraße ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden.

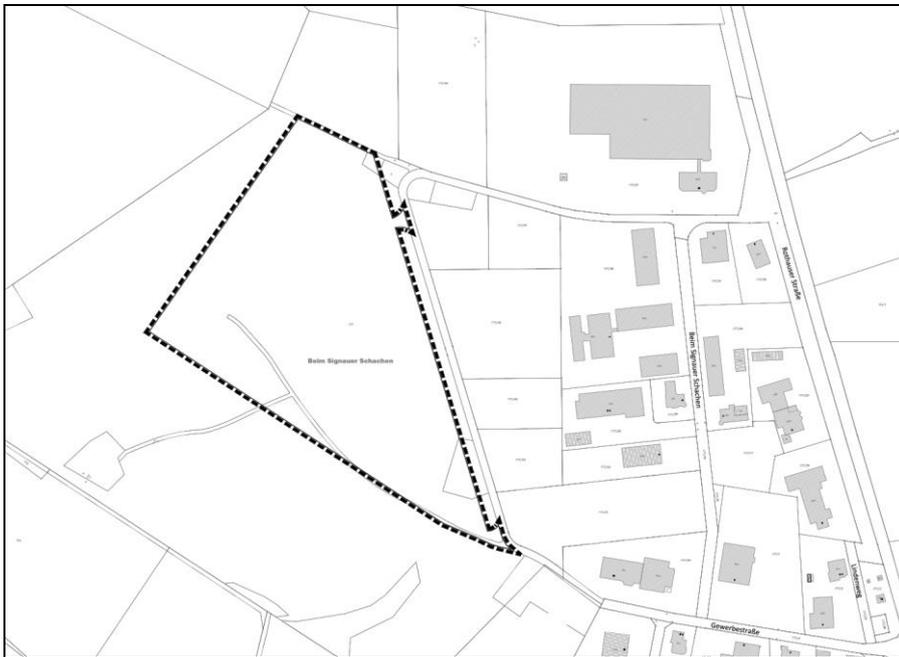
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind.

Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Morgenwaide“ folgende Ziele verfolgt werden:

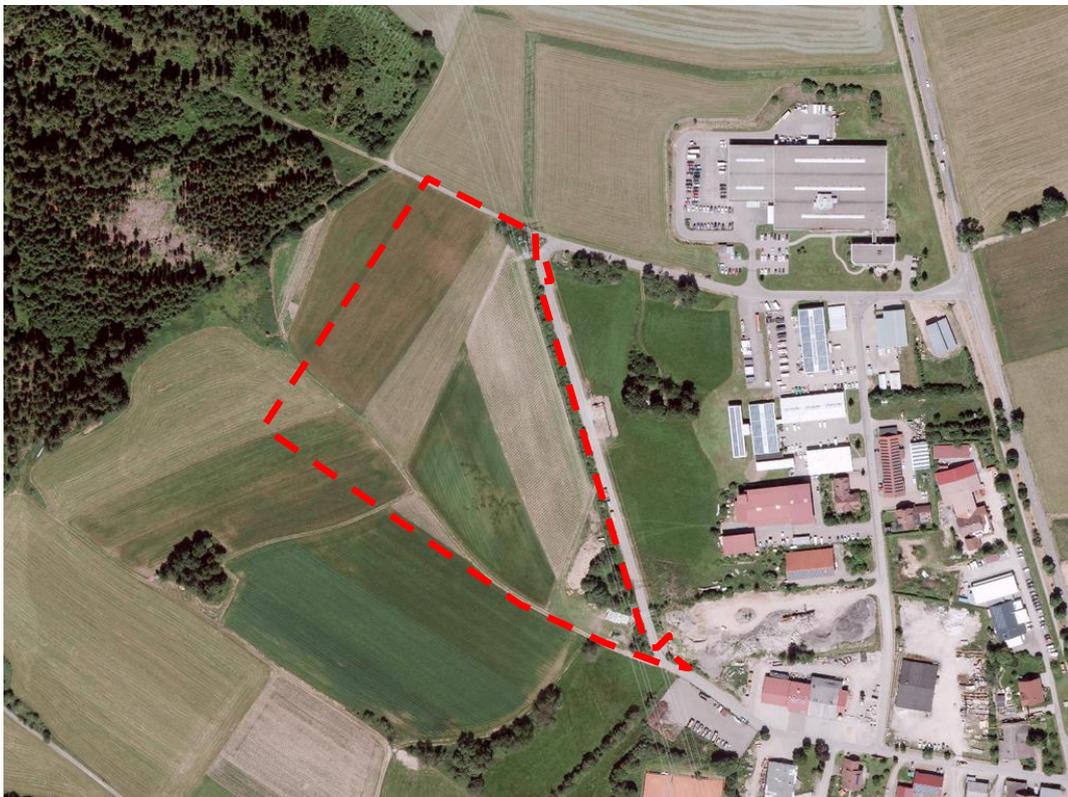
- Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes und damit Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ortansässige sowie sich neu ansiedelnde Firmen und Betriebe
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bestehende Gewerbestraße
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Integration eines attraktiven Gewerbegebietes in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

### **1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenhausen. Der Geltungsbereich wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet bzw. von der Gewerbestraße und einer Grünfläche mit Hochspannungsfreileitung begrenzt. Im Norden, Süden und Westen schließt die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Flächen an das Plangebiet an. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Lage des Plangebiets im Katasterauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2018)

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal (Gemeinden Grafenhausen und Ühlingen-Birkendorf) stellt die Fläche gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche dar. Damit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird im Parallelverfahren die 8. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Gewerbefläche, Verkehrsfläche und Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans (inkl. 8. FNPÄ) mit Darstellung des Geltungsbereichs

### **1.4 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 und § 4 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

31.10.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ gem. § 2 (1) BauGB
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum _____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum _____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Konzeption**

Das Bebauungskonzept sieht zwei neue Verkehrsanschlüsse an die Gewerbestraße und eine effiziente Ringschließung vor. Zudem können mittel- bzw. langfristig bei Bedarf durch die geplante Erschließungsstraße weitere Grundstücke im Südosten angebunden werden.

Durch die Fortführung der südlichen Gewerbestraße können durch die Erschließung Kurvenfahrten minimiert werden. Aufgrund der Größe des Gewerbegebiets erscheint das Anlegen eines Gehwegs sowie von Stellplätzen im öffentlichen Raum erforderlich. Hinsichtlich des Querschnittes orientiert sich die Straße an der bereits bestehenden Straße im Osten des Plangebiets. Infolge der geplanten Erschließung ergeben sich zwei Bauflächen mit jeweils großen Baufenstern, welche eine große Flexibilität bezüglich der möglichen Grundstückszuschnitte zulassen und im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung identisch sind. Da sich am östlichen Rand eine Hochspannungsleitung (220 kV) befindet, ergeben sich unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke.

Die bereits vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und ergänzt werden, um eine angemessene Eingrünung und ökologische Vernetzung sicherzustellen. Zudem soll das Plangebiet zur offenen Landschaft (westlicher Teilbereich) sowie entlang der Straße eingegrünt werden.

Die Abstände von den Grundstücksgrenzen zu den Baufenstern betragen in der Regel 3 m. Aufgrund der Hochspannungsleitungen der TransnetBW betragen die Abstände vom östlichen Geltungsbereichsrand zu den Baufenstern ca. 22 m.

## **2.2 Entwässerung**

Das geplante Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Gewerbestraße zugeführt werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von privaten Dach- und Hofflächen sollte nach Möglichkeit über belebte Bodenschichten auf den Grundstücken zurückgehalten oder versickert werden. Die Überläufe der Mulden können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßenflächen ist an den geplanten Regenwasserkanal anzuschließen. Da keine geeigneten Vorfluter vorhanden sind, sollte das verschmutzte Oberflächenwasser großflächig über belebte Bodenschichten abgeleitet und nach Möglichkeit versickert werden. Dafür sind geeignete Flächen außerhalb des Gebietes vorzusehen.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden zweckmäßig als Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Grafenhausen nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden.

Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aufgrund der abgesetzten Lage zum Kernort und der schlechten Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV wurden zudem Sportstätten sowie Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke ausgeschlossen. Zudem möchte die Gemeinde Grafenhausen exklusiv Flächen für rein gewerbliche Betriebe schaffen.

Nach dem Willen der Gemeinde soll im Gewerbegebiet kein Einzelhandel als Konkurrenz zum Kernort entstehen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, sorgt andererseits jedoch auch dafür, dass gewisse Mindestflächen von der Bebauung frei gehalten werden, sodass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist.

### **3.2.2 Gebäudehöhen**

Die maximale Gebäudehöhe (s. Nutzungsschablone) entspricht dem benachbarten Bebauungsplan „Signauer Schachen – Teil II“ und ermöglicht eine höhengleiche bauliche Entwicklung zwischen den bestehenden den zukünftigen Gebäuden im Gewerbegebiet.

## **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird den Anforderungen insbesondere der großen Gewerbebetriebe entsprochen.

Die Gemeinde Grafenhausen beabsichtigt eine Entwicklung, die den Gewerbebetrieben bzw. Bauherren notwendige Spielräume zur flexiblen Grundstücksorganisation einräumt, was die Festsetzung der großzügigen Baufenster begründet.

## **3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand vermieden werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

## **3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich der Maste im östlichen Plangebiet bezogen auf das Mastgewerk im Abstand von ca. 15,8 m von Hochbauten aller Art sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten. Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung bestimmter Abstände können unter den Leiterseilen neben den zulässigen Lager- und Stellplatzflächen auch Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit der TransnetBW erforderlich.

## **3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen sind die Flächen R1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers zu belasten. Anlass sind die Hochspannungsleitungen (220 kV) östlich des Plangebiets, deren Begehbarkeit für etwaige Wartungsarbeiten etc. durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden soll.

Die Bebaubarkeit dieser Flächen ist 1.7 der Bebauungsvorschriften bzw. 3.5 der Begründung zu entnehmen.

### **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 Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Zum Schutz des Bodens müssen Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist zusätzlich mit einer Reinigungsanlage versehen 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). Zudem wird die Dauerbeleuchtung der Gebäudefassaden (in Richtung der offenen Landschaft bzw. Westen) zum Schutz der Fledermäuse geregelt.

### **3.8 Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen**

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen sowie die der Erhaltung soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang der geplanten Erschließung dienen der Eingrünung und der gestalterischen Qualität des Straßenraums. Die Baumstandorte können von der Planzeichnung bis zu 8,0 m abweichen, um bei der Planung der Zufahrten sowie bei der Gestaltung einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Zur weiteren Eingrünung soll pro 10 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Für einen sanften Übergang in die freie Landschaft soll zudem auf der Fläche F1 (s. Planzeichnung) eine Feldhecke hergestellt werden.

Alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70% der Dachfläche (Substratschicht von min. 10 - 15 cm) zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzenerhaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht näher erläutert werden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Gestalterische Vorschriften**

Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets sind in den Gewerbegebieten nur Dächer mit 0-15° Dachneigung zulässig. Damit wird auch sichergestellt, dass die Dachneigung einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Die Dachbegrünung wird neben ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet.

Durch örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird klargestellt, dass Anlagen zur Energiegewinnung ausdrücklich erwünscht und deshalb auf den Dachflächen zulässig sind. Dies entbindet jedoch nicht von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung, die sich mit Solaranlagen kombinieren lässt.

Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung und bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Oberflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Solarmodule und Fensterflächen sind deshalb nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig. Damit sollen optische Beeinträchtigungen wie Blendwirkungen und Spiegelungen ausgeschlossen werden, was auch das Kollisionsrisiko für Vögel mindert.

Aus gestalterischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen ausgeschlossen.

### **4.2 Werbeanlagen**

Aufgrund der attraktiven und gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Zum Schutz des Orts- und Landschaftbild wird festgelegt, dass Werbeanlagen am Gebäude nur unterhalb der Traufe zulässig sind und eine Fläche von 10,0 m<sup>2</sup> je Fassadenseite nicht überschreiten dürfen. Aus demselben Grund werden freistehende Werbeanlagen in Ihrem Ausmaß beschränkt.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus selbstleuchtende Werbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ausgeschlossen.

### **4.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine Mindestqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen oder das Anlegen von Schottergärten, zu verhindern.

### **4.4 Einfriedungen**

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen zum Straßenraum hin aus Gründen der Verkehrssicherheit in der Höhe auf maximal 1,5 m begrenzt sind

und nur aus Zäunen oder Hecken zulässig sind. Zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes wurden bei der Vor- und Hinterpflanzung Nadelgehölze und Koniferen (z.B. Thuja) ausgeschlossen. Zudem muss ein Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante von mindestens 0,5 m eingehalten werden, damit unerwünschte Einschränkungen der Verkehrsfläche vermieden werden.

#### **4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

### **5 UMWELTBELANGE**

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zunächst ein „Scoping“ durchgeführt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

### **6 VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT**

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

### **7 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 4,4 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Gewerbeflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Da die Gemeinde jedoch vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die gewerblichen Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des Drucks auf das Gewerbegebiet der Gemeinde sowie der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen sind diese in diesem Fall entbehrlich.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Grundstücke wird weiterhin sichergestellt.

**8 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

**9 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Gewerbegebiet	ca. 37.837	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 3.629	m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.407	m <sup>2</sup>
<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>ca. 43.873</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**10 KOSTEN**

Die anfallenden Kosten werden zur Offenlage ermittelt.

Gemeinde Grafenhausen, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Bürgermeister  
Christian Behringer

Planverfasser