

Gemeinde Grafenhausen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Kälberweide II“

Textteil, Stand 24.01.2019

# 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](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stand 24.01.2019

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5
1.2	Mischgebiet (MI)	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Grundflächenzahl GRZ	6
2.2	Vollgeschosse	7
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	7
3.	Bauweise	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.	Stellung der baulichen Anlagen	8
6.	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen	8
7.	Flächen für offene Stellplätze	8
8.	Nebenanlagen	8
9.	Flächen, die von Bebauung frei zu halten	9
10.	Verkehrsflächen	9
11.	Öffentliche und private Grünflächen	9
12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
12.1	Interne Maßnahmen	9
12.2	Externe Maßnahmen (nachrichtliche Wiedergabe)	10
12.3	Artenschutz	11
13.	Geh-/Fahr- und Leitungsrechte	12
14.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
14.1	Lärmimmissionsschutzmaßnahmen	12
15.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	13
16.	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	13
17.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	13
18.	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung	13
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
1.	Äußere Gestaltung	14
1.1	Dachform und Dachneigung	14
1.2	Dachdeckung	14
1.3	Dachaufbauten	15
1.4	Fassaden	15
2.	Werbeanlagen	15
3.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	15
4.	Einfriedigungen	16
5.	Außenantennen	16
6.	Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen	16
7.	Stellplatzverpflichtung	16

<b>C. Hinweise</b> .....	<b>17</b>
1. Freiflächengestaltung .....	17
2. Denkmalschutz Bodenfunde .....	17
3. Bodenschutz .....	17
4. Erschließen von Grundwasser .....	18
5. Niederschlagswasser .....	18
6. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten.....	19
7. Energiegewinnung .....	19
8. Pflanzlisten .....	19
<b>D. Aufstellung und Bearbeitung:</b> .....	<b>20</b>

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch – BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

**Baunutzungsverordnung – BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)**, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kälberweide II“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### **Baugebiet**

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

#### **Zulässig sind**

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **Nicht zulässig sind**

(§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- keine

#### **Ausnahmsweise können zugelassen werden**

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

**Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig sind**

(§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Mischgebiet (MI)**

(§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

**zulässig sind** (§ 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**unzulässig sind** (§ 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb, es ist in der Nutzungsschablone festgesetzt:

- Maximale Grundflächenzahl,
- Maximale Anzahl der Vollgeschosse,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

**2.1 Grundflächenzahl GRZ**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

## 2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

### 2.3.1 Bezugshöhe (BZH)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag von Bezugshöhen (BZH) im Lageplan festgesetzt und bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System. Sind für Baugrundstücke aufgrund des Grundstückszuschnitts unterschiedliche Bezugshöhen definiert, ist die maßgebliche BZH entsprechend den überbauten Grundstücksflächen anteilmäßig zu mitteln.

### 2.3.2 Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Siehe Planeinschrieb.

Die maximalen Gebäudehöhen sind als Höchstmaße in Metern über der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First) festgesetzt.

### 2.3.3 Traufhöhe (TH max.)

Siehe Planeinschrieb.

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß (TH max.) über der Bezugshöhe (BZH) bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgesetzt.

7

---

## 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge auf 25 m begrenzt.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeinzeichnung.

Die Hauptgebäuerichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 5° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

## 6. Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Baugebietsflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

8

---

Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 3,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

## 7. Flächen für offene Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO)

Offene oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 8. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sind gemäß § 23 Abs. 5 ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern diese Nebenanlagen Gebäude (z. B. Geschirrhütten, Gewächshäuser) sind, ist auf jedem Grundstück nur ein Gebäude bis max. 40 cbm umbauten Raumes zulässig.

## 9. Flächen, die von Bebauung frei zu halten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Planeinzeichnung: Sichtdreiecke.

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten.

## 10. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinzeichnung: Verkehrsflächen.

## 11. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Private Grünfläche mit dem Nutzungszweck Grünland.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 12.1 Interne Maßnahmen

- a) Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden, die das Versickern des Regenwassers dauerhaft und schadlos sicherstellt. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgt.
- b) Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenabwasser (vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis) soll auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen
- c) Die private Grünfläche im östlichen Randbereich des Plangebiets ist über die Einsaat mit autochthonem Saatgut als artenreiches Grünland zu entwickeln. Die Fläche darf max. 2 – 3 Mal gemäht und auf eine Dünung sollte verzichtet werden.
- d) Die nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1: 200 verbindlich abzustimmen.

## 12.2 Externe Maßnahmen (nachrichtliche Wiedergabe)

- a) Die vorhandene Borstgrasrasenfläche auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bereich A (Flst. Nr. 154, Gemarkung Grafenhausen, Gemeinde Grafenhausen) ist durch folgende Erstpflege-  
maßnahmen zu entwickeln:

### Entnahme von Baumbeständen & Entfernen von Strauchgehölzen:

Entnahme von Baumbeständen aus Fichten und Birken auf der Fläche. Entfernen oder roden von Strauchgehölzen auf der Grünlandfläche. Dabei werden die Gehölze abgesägt. Die Wurzelstöcke der abgesägten Gehölze werden als Habitate für Amphibien und Reptilien im Boden belassen. Die Festlegung der zu rodenden oder zu erhaltenden Bäume und Gehölze ist in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung festzulegen. Die Rodung darf im Hinblick auf den Vogelschutz nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

### Erhalt Rosen- und Wachholdergehölze:

Rosen- und Wachholdergehölze sollen erhalten und gefördert werden, aber einen Pflegeschnitt erhalten.

### Erhaltung der Totholzbäume:

Die vorhandenen Totholzbäume sollen als potentielles Vogel- und Insektenhabitat erhalten bleiben.

### Mulchmahd und Rekultivierung:

Im Anschluss an die Rodungsarbeiten ist eine Mulchmahd durchzuführen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Auf den durch die Beschattung der Baumbestände stark vermooste Flächen ist das Moos zu entfernen und die Flächen mit einer Heudruschansaat aus benachbarten Spenderflächen einzusäen, um die Entwicklung der ehemals vorhandenen Borstgrasrasen zu fördern.

- b) Die vorhandene Borstgrasrasenfläche auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bereiche A & B (Flst. Nr. 154, Gemarkung Grafenhausen, Gemeinde Grafenhausen) sind durch folgende Dauerpflegemaßnahme zu entwickeln:

### Rinderbeweidung der Kompensationsfläche:

Die Fläche soll mit Rindern beweidet werden. Die Besatzdichte 1,5 RGV/ha/a soll nicht überschritten werden und die Weidezeit auf das Sommerhalbjahr (Ende Mai bis Mitte Oktober) beschränkt sein.

### Entbuschung bei Bedarf:

Evtl. aufkommende Gehölze sollen durch Entbuschung mit dem Freischneider freigehalten werden. Eine Entbuschung wird notwendig, wenn die Verbuschung höher als 50 cm wird und eine Deckung von >20% der Fläche erreicht. Anfangs sollte die Maßnahme alle zwei Jahre erfolgen und nach 10 Jahren alle 5 Jahre.

Pflege Rosen- und Wachholdergehölze:

Rosen- und Wachholdergehölze sollen durch einen Pflegeschnitt alle 5 Jahre gefördert und erhalten bleiben.

- c) Anlage von Gesteinsschüttungen für Reptilen auf der vorhandene Borstgrasrasenfläche auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bereiche A (Flst. Nr. 154, Gemarkung Grafenhausen, Gemeinde Grafenhausen)

Anlage von Gesteinsschüttungen als Reptilienhabitat:

Auf der Kompensationsfläche sollen insgesamt fünf frostsichere Gesteinsschüttungen mit je einer Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup>. Der genaue Standort der neuen Reptilienhabitate soll durch eine ökologische Baubegleitung festgelegt werden.

Die Herstellung der Gesteinsschüttung erfolgt durch Anlage einer min. 80 – 100 cm tiefen Mulde als frostsicheres Winterquartier. Anschließend Polsterung der Mulde mit einer ca. 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies. Für die Gesteinsschüttung ist Granitgestein zu verwenden. Dabei sollte rund 80% des Materials eine Korngröße von 20-40 cm aufweisen, der Rest kann kleiner oder größer sein. Der Aushub der Mulde soll auf der Nordseite der Gesteinsschüttung aufgeschüttet werden und mit Wildrosen und autochthoner Gras-Kräuter-Mischung bepflanzt werden. In unmittelbarer Umgebung der Steinschüttung sind ca. 20 cm hohe Sandlinsen für die Eiablage anzulegen.

Aufwertung bestehender Reptilienhabitate:

Im Umfeld der bereits bestehenden Reptilienhabitate sind ebenfalls. 20 cm hohe Sandlinsen herzustellen. Der genaue Standort der Sandlinsen soll ebenfalls durch die ökologische Baubegleitung festgelegt werden.

### 12.3 Artenschutz

- a) Die Rodung der vorhandenen Gehölze darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar erfolgen.  
Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze durch eine Fachkraft auf einen Brutvogelbesatz zu überprüfen. Die Rodung ist außerhalb der zulässigen Zeiten nur nach Freigabe der Arbeiten durch eine Fachkraft zulässig.
- b) Der Abbruch des vorhandenen Gebäudes im Planbereich ist zum Schutz der Fledermausfauna nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar zulässig.  
Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Gebäude durch eine Fachkraft auf potentielles Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Erst durch Freigabe der Fachkraft ist ein Abbruch des Gebäudes zulässig.

- c) Ersatz der Fledermaushabitate durch Anbringen von 2 Großraum- und Überwinterungshöhlen vom Typ 1 FW der Firma Schwegler- Natur an dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Baumes (siehe Ziffer A 16) entsprechend der Herstellerangaben.

### 13. Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen. Das Recht ist übertragbar.

Die Erstellung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Auffüllungen / Abgrabungen, Bepflanzungen, etc. innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

### 14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 14.1 Lärmimmissionsschutzmaßnahmen

- a) Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude ist ein Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche II bis IV erforderlich. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils:

Lärmpegelbereich II:  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

- b) Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016-07, Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin. Die DIN 4109 wird im Rathaus der Gemeinde Grafenhausen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je ausgewiesenem Baugrundstück je 2 standortgerechte und hochstämmige Laubbäume gemäß der beigefügten Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Im Plan eingetragene Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken können hierauf angerechnet werden. Erhaltene Bäume werden angerechnet.  
Die im Lageplan eingezeichneten Standorte sind variabel.
- b) Festsetzung von Pflanzgeboten für eine standortgerechte und autochthone Gehölzhecke entsprechend der Pflanzliste (Anhang) mit insgesamt 470 m<sup>2</sup> entlang des südlichen Rands des Plangebietes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Dauerhafte Erhaltung und Pflege des im Lageplan gekennzeichneten Baumes.

13

---

## 17. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind ohne Entschädigungen zu dulden.

## 18. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

(§ 126 BauGB)

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. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

## B. Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606) und Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kälberweide II“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

### 1. Äußere Gestaltung

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Zulässig sind folgende Formen von geeigneten Dächern: Satteldach, versetztes Pultdach, Walm- und Krüppelwalmdach. 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.
- Der Minstdachvorsprung für Traufe und Ortgang muss bei den Hauptgebäuden (nicht bei Nebengebäuden) mindestens 0,80 m betragen.

14

---

#### 1.2 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei nicht zu begrünenden Dächern gilt: Es sind nur Eindeckungen mit Betonstein und Tonziegel zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist in roten, braunen, grauen und anthrazit Farbtönen zu wählen. Es dürfen nur nichtglänzende Materialien verwendet werden. Davon ausgenommen sind Wintergärten, untergeordnete Nebenanlagen und Solaranlagen.

Nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleierne Bauteile auf den Dächern (Regenrinnen, Blechverwahrungen etc.) sind wegen des Eintrags von Schwermetallen in das Gewässer nicht zulässig.

### 1.3 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m, der waagrechte Abstand vom Ortgang (Dachende mit Dachvorsprung) und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 2,0 m betragen.

### 1.4 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Es sind nur Werbeanlagen bis max. 1,0 m<sup>2</sup> Fläche je Grundstück zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig.
- Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 3,0 überragen.

15

---

## 3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stützmauern sind als Trockenmauer auszuführen oder mit Natursteinen zu verkleiden.

Der Mindestabstand von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen muss 1 m betragen.

#### 4. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Der Mindestabstand von Einfriedigungen zur Straße muss mindestens 1 m betragen (Schneeräumung).
- Grundstückseinfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten; Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.
- Es sind nur offene Einfriedigungen (Hecken, Zäune) zulässig. Die Verwendung von Mauern, optisch undurchlässigen Gittern und Zäunen, Sichtschutzwänden sowie von Stacheldraht oder ähnlichen Materialien ist nicht gestattet.
- Für die Grundstücke entlang der L 157 sind Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, sofern diese als Trockenmauer ausgeführt oder mit Natursteinen verkleidet werden. Bezugspunkt ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche (Rothäuser Straße) an der Grundstücksgrenze.

#### 5. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

16

---

#### 6. Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

#### 7. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

Der Stauraum vor Garagen / Carports kann nur als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage / Carport zur selben Wohnung gehört.

## 8. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist für ein Volumen von 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> befestigte Dachfläche in einer auf dem Grundstück zu erstellenden Retentionszisterne zu sammeln.
- Die Retentionszisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## C. Hinweise

### 1. Freiflächengestaltung

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen,
- Materialangaben zu den befestigten Flächen,
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen,
- Rechnerischer Nachweis der Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern.

17

---

### 2. Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

### 3. Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max.

2,0m, Schutz vor Vernässung). Die für die notwendigen Planungen werden in die Planungen mit einbezogen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 4. Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

#### 5. Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser aus dem geplanten Neubaugebiet Kälberweide soll über den bestehenden Regenwasserkanal DN 700 entwässert werden. Der bestehende RW-Kanal verläuft von der Rothauser Straße L 157 nach Osten und liegt im Bereich der geplanten Straße. Das Regenwasser wird den bestehenden östlich gelegenen Retentionsbecken zugeführt. Der vorhandene RW-Kanal ist für die Aufnahme der Abflussmengen eines 2-jährigen Regenereignisses dimensioniert.

Eine Versickerung des unverschmutzten Regenwassers auf den Baugrundstücken ist nicht möglich, da der anstehende Boden nicht versickerungsfähig ist. Zudem verhindert die Hanglage eine Oberflächenversickerung.

Zur Rückhaltung des ersten Regenstosses sind Zisternen mit Überlauf an den RW-Kanal zu empfehlen.

## 6. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

## 7. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltversorgung sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

## 8. Pflanzlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

Die Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts, Büro Kunz GalaPlan, Todtnauberg vom 24.01.2019 auf der Seite 53 ist zu berücksichtigen.

## D. Aufstellung und Bearbeitung:

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 Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Grafenhausen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

Christian Behringer, Bürgermeister

---

20

---

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

Margarethe Stahl