

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	4
2.1	Städtebau.....	4
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.....	7
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	7
3.6	Von Bebauung freizuhaltende Fläche.....	7
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.8	Pflanzmaßnahmen	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
4.1	Dächer	8
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	8
4.3	Einfriedungen und Mauern	8
4.4	Außenantennen.....	9
4.5	Freileitungen	9
4.6	Stellplatzverpflichtung	9
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	9
5	UMWELTBERICHT	9
6	BODENORDNUNG.....	10
7	KOSTEN.....	10
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Grafenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere durch die einheimisch jungen Familien. Um einer Abwanderungstendenz und einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, in allen Ortsteilen, so auch in Rippoldsried, ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates - Baulandangebot bereitzuhalten.

Im Ortsteil Rippoldsried soll am östlichen Ortsrand durch den Bebauungsplan „Auf dem Berg“ Baurecht für zwei Einfamilienhäuser geschaffen werden. Für die beiden Vorhaben liegen bereits Planungen vor.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für junge Familie
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Schaffung eines maßvollen Übergangs in die freie Landschaft

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,26 ha und liegt im Ortsteil Rippoldsried der Gemeinde Grafenhausen. Das Plangebiet teilt sich entlang der Straße am östlichen Ortsrand in zwei Baugebiete auf. Das nördliche Grundstück wird im Westen durch die bestehende Wohnbebauung und im Süden die bestehende Erschließungsstraße begrenzt. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an.

Das südliche Grundstück grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung bzw. einen landwirtschaftlich genutzten Hof an. Im Osten wird das Grundstück durch die bestehende Erschließungsstraße begrenzt, im Süden schließt die freie Landschaft an.

Derzeit werden die Flächen als Privatgarten, als Weidefläche sowie durch einen Schuppen genutzt.



Lage und schematische Darstellung (weiße Markierung) des Plangebietes im Luftbild (Quelle: LUBW)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal stellt den räumlichen Geltungsbereich überwiegend Mischbaufläche sowie zu Teilen landwirtschaftliche Flächen dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird Baurecht für zwei Wohnhäuser (WA) geschaffen. Insgesamt bleibt die Durchmischung des Quartiers aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet. Der Bebauungsplan kann trotz einer vorliegenden Unschärfe noch gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Zur Klarstellung und Herstellung einer aktualisierten Planurkunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten GVV Oberes Schlüchtal mit schematischer Kennzeichnung der beiden Baugebiete (weiße Markierung)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

09.07.2020 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Berg“. Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

___.__.____ bis Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
___.__.____ gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anschreiben Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
vom ___.__.____ sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
mit Frist bis

___.__.____
___.__.____ Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage

___.__.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

___.__.____
Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom ___.__.____
mit Frist bis

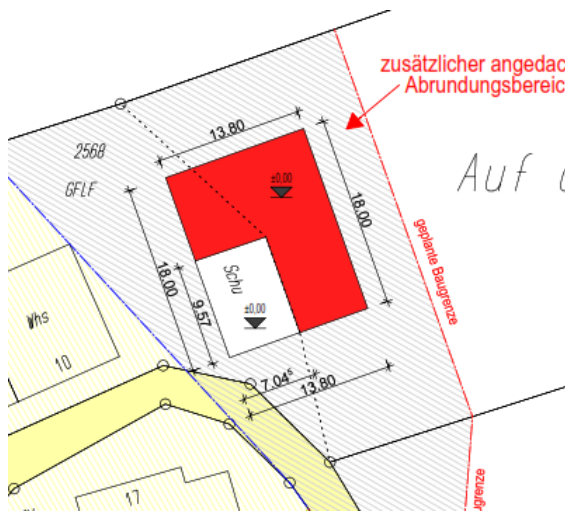
___.__.____
___.__.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Auf dem Berg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

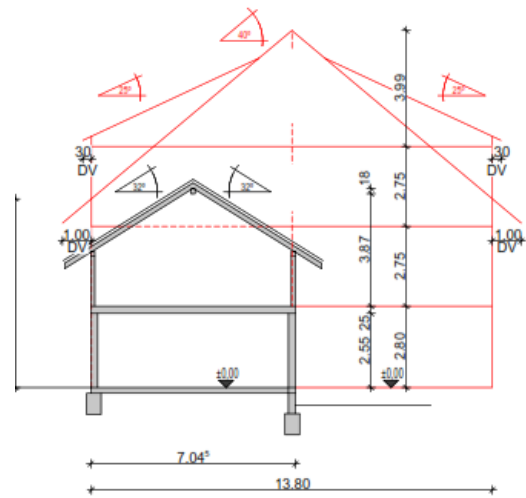
2.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des Ortsrandes nach Osten vor. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist je Baugebiet ein Baufenster vorgesehen, welches die bedarfsgerechte Bebauung von zwei Einfamilienhäusern ermöglicht. Für die Bebauung der Grundstücke wurde jeweils ein Plankonzept vorgelegt, das als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde. Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind jeweils Einfamilienhäuser mit Satteldächern vorgesehen. Im WA1 erfolgt hierfür ggf. ein Abriss des derzeit bestehenden Schuppens. Die beiden Baugebiete sind durch bestehende Straße erschossen.

Baugebiet WA1

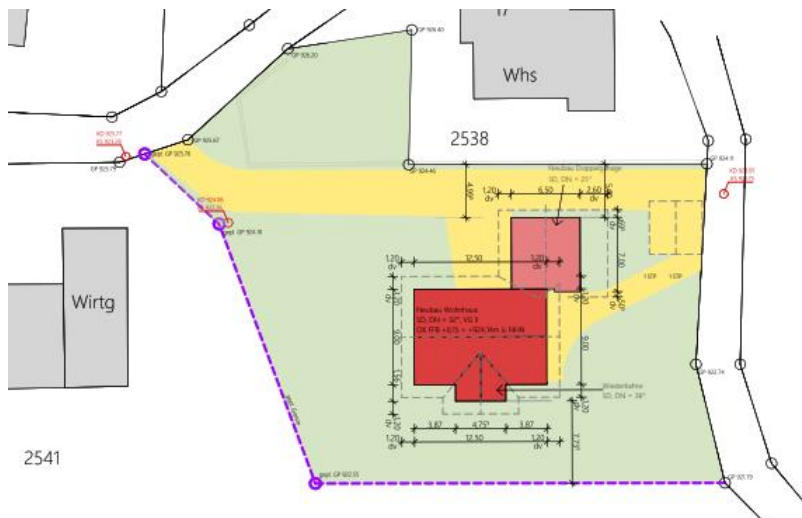


Lageplan (Quelle: Architekturbüro Kaiser)

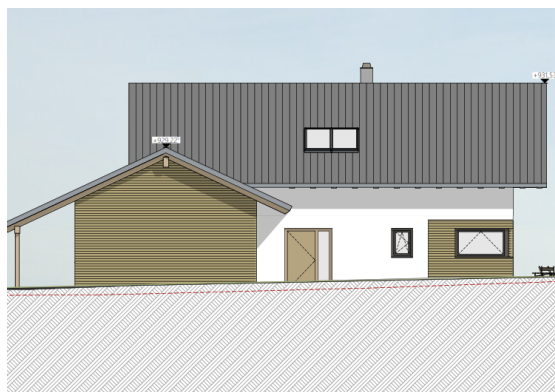


exemplarischer Schnitt (Quelle: Architekturbüro Kaiser)

Baugebiet WA2



Lageplan Plangebiet WA2 (Quelle: Holzbau Bruno Kaiser)



Ansicht Nord (Quelle: Holzbau Bruno Kaiser)



Ansicht Ost (Quelle: Holzbau Bruno Kaiser)



Ansicht Süd (Quelle: Holzbau Bruno Kaiser)



Ansicht West (Quelle: Holzbau Bruno Kaiser)

2.2 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um die Erweiterung eines bereits erschlossenen Baugebiets. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz.

Das Niederschlagswasser ist mittels Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Sofern im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser über eine Retentionszisterne dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

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 Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu sichern, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der ungünstigen Verkehrsanbindung und ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen. Der Ausschluss dient auch 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), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe baulicher Anlagen (FH) bestimmt.

Die GRZ von 0,3 im WA1 entspricht einer ländlichen Bebauungsdichte und der Siedlungsstruktur des Ortsteils Rippodsried. Damit wird eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen ermöglicht. Im WA2 ergibt sich aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts eine geringere Dichte von GRZ 0,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z=II) ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt. Die Höhenfestsetzung trägt dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Nachbarschaft einfügen und das Ortsbild durch einen moderaten Ortsrand abrunden. Dabei werden die Höhen vorhandener Gebäude aufgegriffen und als Maßstab für die zukünftige Bebauung definiert. Die Firsthöhen wurden zur Klarstellung auf m ü. NHN (Normalhöhennull) bezogen und entsprechen einer Firsthöhe von ca. 11 m.

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. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Die Baufenster bieten 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 1,50 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 bestehende Straße nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird den Bauherren ein großer Spielraum für die Grundstücksorganisation und Nutzung eingeräumt. Zugleich werden jedoch „Von Bebauung freizuhalten Flächen“ definiert, die sicherstellen, dass der Ortsrand von unerwünschten hochbaulichen Anlagen freigehalten bleibt.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m, Carports einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Dadurch wird die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und die Verengung der Fahrbahn vermieden. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen zusätzlichen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt nachzuweisen.

3.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Zum Schutz des Ortsbildes werden am Ortsrand Flächen festgesetzt, die von hochbaulichen Anlagen freizuhalten sind. Diese Flächen befinden sich an der Ortseinfahrt und prägen den östlichen Ortsrand von Rippoldsried. Offene Stellplätze sind in diesen Bereichen zulässig.

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

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Einzelbäumen dienen insbesondere der Mindestdurchgrünung des Plangebiets und schaffen einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft bzw. Eingrünung des Ortsrandes. Zudem werden die Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere aufgewertet.

Sollten die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte zum Beispiel aus gestalterischen oder technischen Gründen nicht exakt umgesetzt werden können, so ist es zulässig, von diesen Baumstandorten um bis zu 6,0 m abzuweichen.

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

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen dienen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

4.1 Dächer

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.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Um unerwünschte Ausprägungen von Einfriedungen zu vermeiden, wurden dementsprechend Festsetzungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen aus Gründen der Ver-

kehrssicherheit 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. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind zum Schutz des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

4.4 Außenantennen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbild sind Außenantennen und/oder Parabolanlagen ausschließlich auf einen Standort am Gebäude zu konzentrieren.

4.5 Freileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich zu verhindern, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird für große Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden. Halbe Stellplatzzahlen sind nach oben aufzurunden.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen zu versickern ist. Dabei ist ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal herzustellen. Sofern im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung (z.B. aufgrund von Felsnasen) nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser über eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Kunz GalaPlan eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen 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. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Einschätzung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

6 BODENORDNUNG

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

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden den Begünstigten getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.182 m ²
Private Grünfläche	ca.	195 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	232 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	2.609 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

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.

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 _____.

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister