

## 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 .....	5
2.1	Städtebau.....	5
2.2	Ver- und Entsorgung .....	7
2.3	Lärmschutz .....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	10
3.5	Private Grünfläche .....	10
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
3.7	Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen .....	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
4.1	Dächer .....	11
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	12
4.3	Außenantennen.....	12
4.4	Niederschlagswasser .....	12
5	UMWELTBERICHT.....	12
6	BODENORDNUNG.....	12
7	KOSTEN.....	12
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	12

## **1 ALLGEMEINES**

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

Der Haringerhof in der Gemeinde Grafenhausen im Teilort Geroldshofstetten plant die Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebs durch einen Wellnessbereich. Hierzu soll im rückwärtigen Bereich ein eigenständiges Saunagebäude errichtet und der nördlich angrenzende Garten mit einem Naturbadeteich neu angelegt werden. Für die Erweiterung des Hotelbetriebs nach Norden liegt bereits eine detailliert ausgearbeitete Plankonzeption vor.

Die Gemeinde Grafenhausen unterstützt die Erweiterung des Hotelbetriebs hinsichtlich zur Aufwertung des touristischen Angebots innerhalb der Gemeinde.

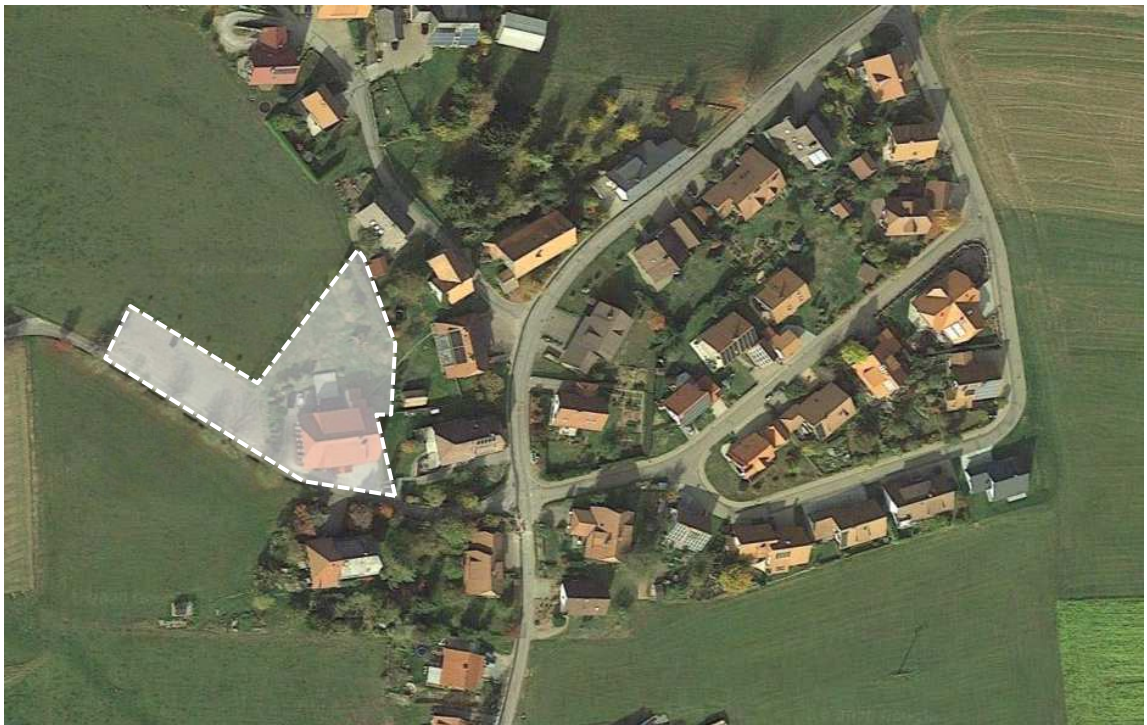
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Haringerhof“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der gewerblichen und touristischen Strukturen
- Bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs
- Geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand des Teilorts Geroldshofstetten
- Erhalt ökologischer wertvoller Strukturen sowie Eingrünung des Ortsrands

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bereich ist im wirksamen FNP noch nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann im Wege der Berichtigung bzw. im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgen.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Grafenhausen entlang des Brandhaldenwegs am Ortsrand des Teilorts Geroldshofstetten. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich die Straße „Brandhaldenweg“ und im Westen grenzt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,45 ha überplant. Im Plangebiet befinden sich neben dem Hauptgebäude des bestehenden Hotelbetriebs, ein Schuppen im rückwärtigen Bereich, Stellplatzflächen sowie Grün- und Freiflächen.



Lage des Plangebiets (weiße Markierung) Quelle: Google Maps 2020

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal stellt den räumlichen Geltungsbereich überwiegend als Mischbaufläche dar. Teilbereiche des Plangebiets sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Haringerhof“ setzt ein Sondergebiet fest.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Wege der Berichtigung bzw. im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten GVV Oberes Schlüchttal mit schematischer Darstellung des Plangebietes (weiße Markierung)

#### **1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 4.506 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei rund 1800 m<sup>2</sup> und ist damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet Wohnnutzungen zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro KunzGalaPlan aus Todtnauberg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

### **Verfahrensablauf**

09.07.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Haringerhof“ gem. § 2 (1) BauGB Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bebauungsvorschriften „Haringerhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
27.07.2020 bis 28.08.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 22.07.2020 mit Frist bis 28.08.2020 17.09.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bebauungsvorschriften „Haringerhof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Es wurde gem. dem Verfahren des § 4a Abs.3 BauGB eine erneute eingeschränkte Offenlage durchgeführt. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und wirken sich ausschließlich auf den Eigentümer des Haringerhofs aus. Demzufolge wurde die erneute Offenlage auf den betroffenen Eigentümer beschränkt. Die Anhörung und Zustimmung von dem betroffenen Eigentümer erfolgte per E-Mail am 04.09.2020.

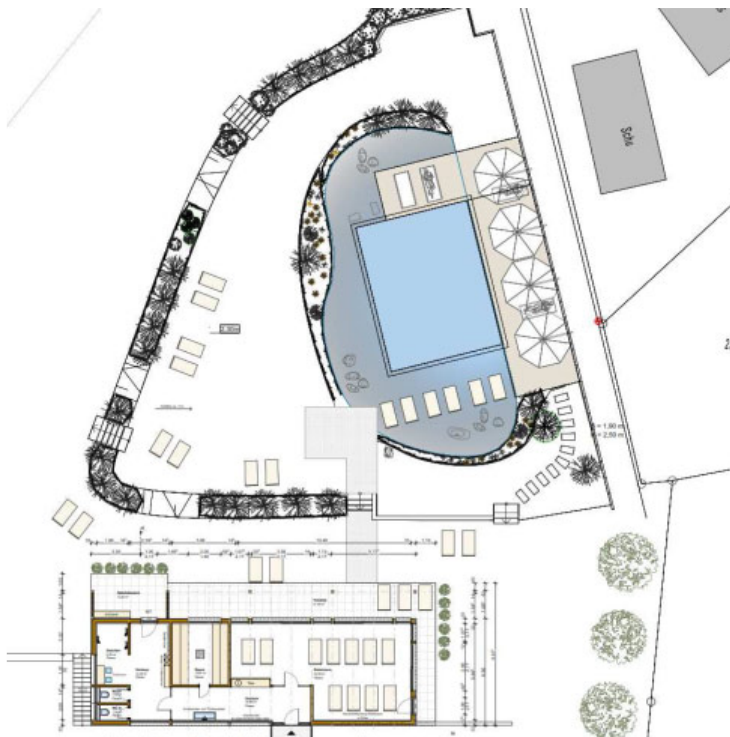
## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau**

Der Bebauungsplan „Haringerhof“ ermöglicht eine weitsichtige und konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebs. Das Plangebiet ist durch die bestehende Straße „Brandhaldenweg“ erschlossen. Das Vorhaben sieht nördlich des bestehenden Gebäudes ein Saunahaus sowie die Gestaltung eines Grün- und Außenbereichs mit einem Naturbadeteich inkl. Liegefläche für die Gäste vor. Das geplante Saunahaus hat eine Höhe von ca. 6 m und verfügt über ein begrüntes Flachdach. Aufgrund der geringen Gebäudehöhe sowie der Dachbegrünung fügt sich das Vorhaben gut in das Orts- und Landschaftsbild ein.



Lageplan des Vorhabens, Quelle: Holzbau Buno Kaiser GmbH



Konzept Saunabereich und Naturbadeteich, Quelle: Holzbau Buno Kaiser GmbH



Ansicht Nord, Quelle: Holzbau Buno Kaiser GmbH



Ansicht Süd, Quelle: Holzbau Buno Kaiser GmbH



Ansicht West, Quelle: Holzbau Buno Kaiser GmbH



Ansicht Ost, Quelle: Holzbau Buno Kaiser GmbH

## 2.2 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits erschlossenes Baugebiet. Die Ver- und Entsorgung erfolgt unverändert über das bestehende Netz.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist dabei breitflächig auf dem Grundstück über eine Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist entsprechend nachzuweisen. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Retentionszisternen oder -mulden zurückgehalten werden. Beispielsweise ist auch die Rückhaltung mittels des geplanten Natur-

badeteichs denkbar.

Bei der Rückhaltung des Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder – mulden ist ein Überlauf an den öffentliche Kanalisation vorzusehen. Die Einleitmenge sowie die Drosslung sind im Rahmen des Entwässerungsgesuchs abzustimmen.

### **2.3 Lärmschutz**

Neben dem Sondergebiet „Hotel“ grenzen östlich des Plangebiets Wohnlagen mit einer Entfernung von rund 15 bis 20 Meter an. Der bestehende Gasthof „Haringerhof“ verfügt über 29 Betten und beherbergt somit eine überschaubare Anzahl an Gästen. Im rückwärtigen Bereich des Gasthofes befindet sich eine Grünfläche. Diese kann bereits heute von den Gästen des Haringerhofs als Außenbereich und Liegewiese sowie Spielfläche für Kinder genutzt werden. Die Planung sieht, wie unter Kapitel 2.1 bereits dargestellt wurde, ein kleinteiliges Saunahaus für max. 8-10 Personen vor. Zudem ist innerhalb der privaten Grünfläche ein Außenbereich mit Naturbadeteich geplant. Der Außenbereich mit Naturbadeteich wurde entsprechend des Saunahauses ebenfalls überschaubar dimensioniert. Der bestehende Spielplatz wird entfallen. Da es sich bei der Nutzung „Saunabereich mit Außenanlage (Naturbadeteich)“ um eine Freizeitnutzung mit geringem Lärmaufkommen handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass die benachbarten Wohnlagen im Osten des Plangebiets durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Dennoch gilt es auf der Ebene der Baugenehmigung den Nachweis der Einhaltung der TA Lärm zu erbringen. Falls die TA Lärm nicht eingehalten wird, müssen entsprechende Maßnahmen (z.B. Einschränkung Nutzungszeiträume) mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.



### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Als Gebietstyp wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Zulässig sind in diesem Gebiet für den Hotelbetriebe notwendige Einrichtungen im Bereich der Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft und Wellness. Dazu zählt im Einzelnen:

- Gebäude und Einrichtungen zur Betreibung eines Hotel- und Beherbergungsbetriebs
- Schank- und Speisewirtschaften
- die erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude
- der zugehörige Wellness- und Saunabereich
- Stellplätze
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Auflistung umfasst überwiegend Nutzung die bereits heute am Standort angesiedelt und für den Hotelbetrieb notwendig sind. Neben den bereits vorhandenen Nutzungen, dazu zählt das Hauptgebäude inkl. dem Restaurant und den Gästezimmern, den Parkflächen sowie den Nebenanlagen, wurde durch die Art der baulichen Nutzung die Möglichkeit geschaffen das Hotel im Norden um einen Wellnessbereich zu erweitern. Dennoch sind im Plangebiet grundsätzlich nur bauliche Anlagen, die dem Hotel zugeordnet werden können, zulässig. Unerwünschte Nutzungen und Entwicklungen werden durch den konkretisierten Nutzungskatalog ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Für das Sondergebiet wird die Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt, sodass die bauliche Entwicklung umgesetzt werden kann und zugleich der Freiflächenanteil bestehen bleibt. Der Versiegelungsgrad (0,4 GRZ) ermöglicht dem Hotel eine bauliche Weiterentwicklung im Bereich Wellness und räumt zukünftig Entwicklungsspielräume durch bauliche Anlagen in geringem Umfang ein. Zugleich soll der Übergang zur freien Landschaft nach Westen und Norden bestehen bleiben und somit ausschließlich eine maßvoll bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet durch Hof- und Stellplatzflächen, darf die GRZ durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Dachüberstände bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitung ist erforderlich, um ein weiteres Ausuferndes des Sondergebiets zu vermeiden und um gleichzeitig das erforderliche Stellplatzangebot zu ermöglichen. Damit soll auch ein Parkdruck in benachbarten Gebieten vermieden werden. Die erhöhte Versiegelung im Sondergebiet wird kompensiert durch die festgesetzten Grünflächen auf dem Hotelgrundstück, die ein ausgewogenes Verhältnis von Bauflächen und ökologisch wirksamen Freiflächen gewährleisten. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind daher auch nicht zu befürchten.

Die Bebauung wird im südlichen Teil des Baufensters auf maximal 3 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 922 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) begrenzt und orientiert sich an der Höhe des bestehenden Hotelbetriebs. Daraus ergibt sich eine Gebäudehöhe von rund 14 m. Dies entspricht in etwa der Höhe des bestehenden Be-

triebs mit rund 13m. Für den nördlichen Teil des Baufensters wird die Bebauung auf maximal 2 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 917 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) begrenzt. Somit kann das geplante Vorhaben (Saunahaus) umgesetzt werden und zugleich wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen im rückwärtigen und naturnahen Bereich nicht zu sehr in Erscheinung treten.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der ortstypischen städtebaulichen Struktur wird für das Sondergebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufenster so festgesetzt, dass das Bestandsgebäude (Hotel) mit einbezogen und die Erweiterung durch das Saunahaus im Norden ermöglicht wird. Durch das räumlich begrenzte Baufenster wurde jedoch dafür Sorge getragen, dass der Übergang zur freien Landschaft im Westen unbebaut bleibt.

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. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,6 m überschreiten, um der schwarzwaldtypischen Bauweise einen Vorrang einzuräumen.

### **3.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Um Orts- und Landschaftsbild zu schützen und die hochbaulichen Anlagen auf einen Standort zu konzentrieren sind Garagen, Carports und Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Umsetzung des geplanten Außenbereichs mit Naturbadeteich wurden in der privaten Grünfläche Wege-, Terrassen- und Podestflächen sowie Betriebsgebäude bis zu 25 m<sup>3</sup> sowie Teiche (Wasserbecken) bis 100 m<sup>3</sup> zugelassen. Damit wird dem Bauherrn eine dem Vorhaben entsprechende Gestaltung des rückwärtigen Bereichs ermöglicht und zugleich die naturnahe Umsetzung sichergestellt.

Kfz-Stellplätze sind hingegen im gesamten Sondergebiet zulässig. Diese Festsetzung ist angelehnt an die Bestandssituation, da sich bereits heute einige Parkflächen, insbesondere entlang der Straße, im Plangebiet befinden. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen im Norden, wird dennoch ein höher Grün- und Freiflächenanteil gewährleistet.

### **3.5 Private Grünfläche**

Die privaten Grünflächen nördlich des Hotelbetriebs sollen als Wellnessgarten mit Naturbadeteich naturnah angelegt und in dieser Form dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Der Naturbadeteich und alle dafür erforderlichen Nebenanlagen, wie Wege-, Terrassen- und Podestflächen sowie ein entsprechendes Betriebsgebäude sind innerhalb der privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbadeteich“ zugelassen.

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gebäude mit 0° - 15° Dachneigung sind zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts mit einer Substratschicht von min. 10 cm zu mindestens 70% zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der geringeren Anforderungen an die Begehrbarkeit von Stellplatzflächen, konnten diese sogar als Rasengitter festgesetzt werden. Aus Gründen der Unterhaltung (Schneeräumen) und der Geräuschkentwicklung werden Zufahrten, Hauszugänge sowie stark frequentierte Besucherflächen hiervon ausgenommen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise (z. B. Titanzink) behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

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

### **3.7 Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen**

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Einzelbäumen sichern eine Mindestbegrünung des Plangebiets und schaffen einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft nach Norden und Westen. Zudem werden die Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere aufgewertet. Über die festgesetzten Grünstrukturen hinaus werden im Interesse des Hotelbetriebs weitere Anpflanzungen erwartet.

Sollten die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte zum Beispiel aus gestalterischen oder technischen Gründen nicht exakt umgesetzt werden können, kann von diesen Baumstandorten bis zu 6,0 m abgewichen werden.

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 Umweltbeitrag näher erläutert werden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Freileitungen und Solaranlagen sollen der gestalterischen Einbindung des Gebiets in das Landschaft- und Ortsbildes dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im städtebaulich-landschaftlichen Kontext berücksichtigt.

### **4.1 Dächer**

Die zulässigen Dachformen (Satteldächer, Walmdächer) und Dachneigungen entsprechen der ortstypischen Bauweise und tragen einem harmonischen Ortsbild bei. Ergänzend werden begrünte Flachdächer zugelassen, um der architektonischen Gestaltung weitere Freiräume zu bieten. Die Begrünung von mindesten 70% der Dachflächen dient dem Einfügen in das Ortsbild und der Entlastung der Kanalisation. Garagen und Carports sind hinsichtlich der Dachneigung in die Gestaltung zu 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 auf das ortstypische Spektrum eingeschränkt.

#### 4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten damit sie sich in das dörfliche Ortsbild einfügen und ein qualitativvolles Ortsbild fördern. Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbilds und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

#### 4.3 Außenantennen

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

#### 4.4 Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig zu versickern ist. Für die Versickerung muss ein entsprechender Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgen. Alternativ kann das anfallende Regenwasser in der Retentionszisternen oder – mulden (ggf. auch im Naturbadeteich) zurückgehalten werden und mit einem Überlauf gedrosselt an der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden.

### 5 UMWELTBERICHT

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange und die Belange des Artenschutzes zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag und einer artenschutzrechtlichen Einschätzung behandelt. Diese wurden vom Landschaftsbüro KunzGalaPlan erstellt und liegen den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

### 6 BODENORDNUNG

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

### 7 KOSTEN

Die Planungskosten trägt der von der Planung begünstigte Hotelbetrieb Haringerhof.

### 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	2.688 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	1.818 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>4.506 m<sup>2</sup></b>

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)

Christian Behringer  
Bürgermeister

Planverfasser