

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	6
2.1	Städtebau.....	6
2.2	Ver- und Entsorgung	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	7
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
3.7	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	Stellplatzverpflichtung	9
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	9
5	UMWELTBETRAG.....	9
6	BODENORDNUNG.....	9
7	KOSTEN.....	9
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 einheimische junge Familien. Um einer Abwanderungstendenz und einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, in allen Ortsteilen, so auch in Geroldshofstetten, ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates - Baulandangebot bereitzuhalten.

Im Ortsteil Geroldshofstetten sollen im Bereich Mettenberger Straße / Schloßweg die Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft und gesichert werden. Anlass ist der Bauwunsch der Eigentümer des Flurstücks 2368/1. Die Gemeinde hält es für erforderlich auch das Flurstück 2368 in die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen, um auch dieses Potenzial für eine Innenentwicklung vorzubereiten und um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan „Mettenberger Straße“ soll Baurecht für eine Nachverdichtung des Wohngebiets geschaffen werden. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für junge Familie
- Maßvolle und städtebaulich geordnete Nachverdichtung
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

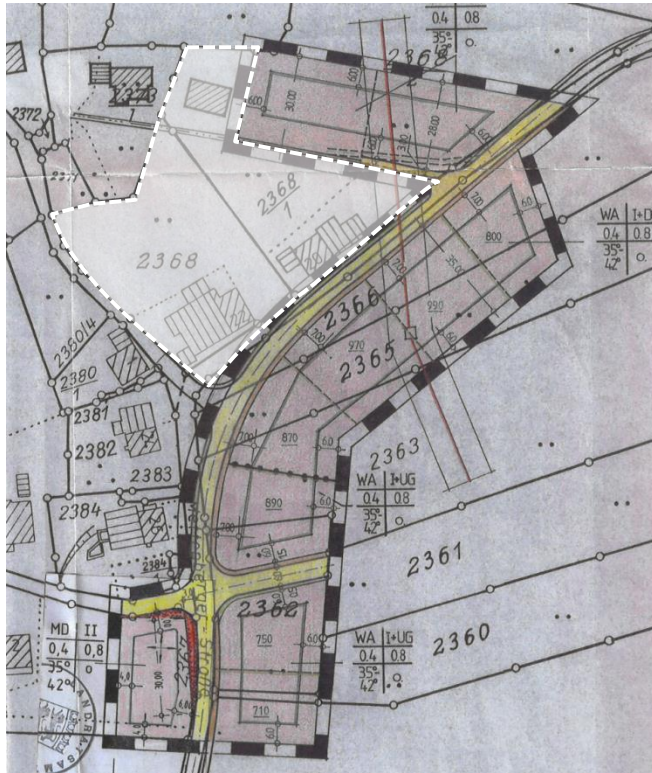
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Geroldshofstetten und hat eine Größe von ca. 0,53 ha. Es befindet sich zwischen der Ortsdurchfahrt Mettenberger Straße und dem Schloßweg. Das Gebiet wird begrenzt durch vorhandene Wohnlagen im Nordwesten, durch den Schlossweg im Südwesten, die Mettenberger Straße im Südosten und durch die freie Landschaft und den angrenzenden Bebauungsplan im Norden.



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

Der angrenzende Bebauungsplan „Geroldshofstetten“ ist am 03.04.1984 in Kraft getreten.



Bebauungsplan „Geroldshofstetten“
mit schematischer Kennzeichnung (weiße Markierung)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal stellt den räumlichen Geltungsbereich als Dorfgebietsfläche (MD) dar. Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und kann deshalb nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



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

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle stellt für die städtebauliche Entwicklung keine Beeinträchtigung dar. Vielmehr entspricht sie der tatsächlichen Situation, da die landwirtschaftlichen Tätigkeiten in diesem Bereich bereits aufgegeben wurden. Die Festsetzung eines Wohngebiets dient einer konfliktfreien und verträglichen Nachverdichtung. Der Flächennutzungsplan kann deshalb im Sinne des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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 Fortschreibung geändert.

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

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

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit einer Plangebietsgröße von rund 5.325 m² deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² aufweist. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Durch die private innere Erschließung und durch den Anschluss an die bestehenden Straßen kann wertvolles vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt werden, was zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beiträgt.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

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 eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, auf eine Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt

werden. Hierzu wird vom Büro KunzGalaPlan aus Todtnauberg eine Artenschutzrechtlichen Prüfung und eine Umweltanalyse vorgelegt.

Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt und die städtebauliche Ordnung durch geeignete Festsetzungen gesichert.

Die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

- | | |
|--|---|
| 20.05.2021 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mettenberger Straße“. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| ___.__.2021
bis ___.__.2021 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) |
| Schreiben vom
___.__.2021
mit Frist bis
___.__.2021 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| ___.__.2021 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Mettenberger Straße“ gem. 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nachverdichtung im Bereich der Mettenberger Straße / Schloßweg vor. Zur Erschließung der rückwärtigen Bauplätze ist ein privater Stichweg mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Der Privatweg liegt anteilig auf den beiden planungsbegünstigten Grundstücksparzellen. Die vorgeschlagene Parzellierung gliedert die zwei Flurstücke 2368 und 2368/2 in 6 neue Baugrundstücke. Durch weitere Teilung wären auch Doppelhausgrundstücke denkbar. Die Ausrichtung der Gebäude an der Mettenberger Straße und dem Schloßweg orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden und greift den Verlauf der Erschließungsstraßen auf.



Städtebauliche Entwurfsskizze (Stand 25.01.2021)

2.2 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um die Nachverdichtung 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. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation zugeführt. Die Ausführungsplanung ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen

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

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um den Charakter eines flächensparenden Wohngebietes im Ortsteil 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 bzw. der Firsthöhe (FH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze nach Baunutzungsverordnung und ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung im Gebiet.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z=II) ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt.

Die Firsthöhen (FH) wurden zur Klarstellung auf m ü. NHN (Normalhöhennull) bezogen und entsprechen einer Firsthöhe von ca. 11 m. Die Höhenfestsetzung trägt dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Nachbarschaft und das Ortsbild einfügen. Dabei werden die Höhen vorhandener Gebäude aufgegriffen und als Maßstab für die zukünftige Bebauung definiert.

3.3 Bauweise

Entsprechend der ortstypischen Bauweise wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie z.B. Vorbauten, Gesimse oder Dachüberstände zugelassen werden, um den Bauherren weitere gestalterische Spielräume einzuräumen.

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. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird den Bauherren ein großer Spielraum für die Grundstücksorganisation und Nutzung eingeräumt.

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

3.6 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 wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

3.7 Pflanzmaßnahmen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt 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 und Fassade) und in reflektionsamer Ausführung zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Gartenbereiche von unerwünschten Anlagen freigehalten werden und Störungen weitgehend vermieden werden.

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 Verkehrssicherheit sowie zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbilds 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 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.

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation, ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend dem benachbarten Bauvorhaben vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück in Versickerungsanlagen zu versickern. Um ein Überlauf bei Starkregen zu vermeiden, ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen nachzuweisen. Sofern das Volumen nicht in der Versickerungsanlage selbst nachgewiesen wird, ist eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss vorzuschalten. Die Einzelheiten sind im Rahmen des Entwässerungsgesuchs mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

5 UMWELTBEITRAG

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

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich. Die Grundstücksneubildung erfolgt durch Fortführungsnachweis.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom planungsbegünstigten Eigentümer getragen. Damit verhält sich die Maßnahme für die Gemeinde kostenneutral.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.069 m ²
Private Verkehrsflächen	ca.	256 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	5.325 m²

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

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister

Christian Behringer
Bürgermeister