

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
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
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Konzeption.....	5
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 und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
3.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen	8
3.6	Grünflächen	8
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.9	Installation von Solaranlagen	9
3.10	Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1	Gestalterische Vorschriften	11
4.2	Werbeanlagen	11
4.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	11
4.4	Einfriedungen	11
4.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	12
5	UMWELTBERICHT	12
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	13
7	BODENORDNUNG	13
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	13
9	KOSTEN (SCHÄTZWERTE)	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Grafenhausen soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbestandstücken 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.

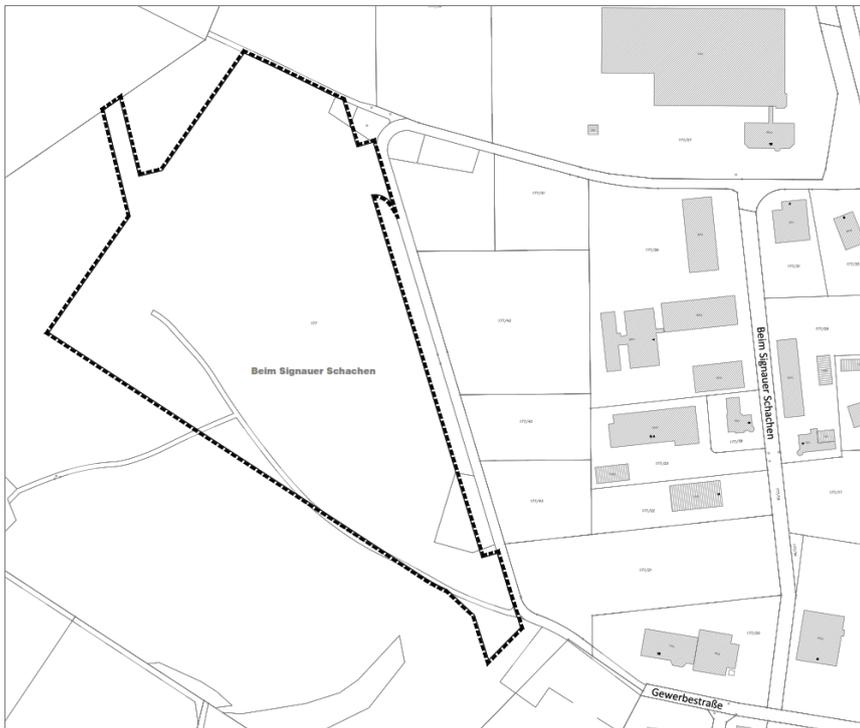
Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Morgenwaide“ folgende Ziele verfolgt werden:

- 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. 4,5 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.

BEGRÜNDUNG



Lage des Plangebiets im Katastrerauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2018)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal 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 und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf sowie den Bebauungsvorschriften 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.
02.12.2019 - 16.01.2020	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 27.11.2019 mit Frist bis zum 16.01.2020	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

17.09.2020	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen
19.10.2020 – 20.11.2020	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 09.10.2020 mit Frist bis zum 20.11.2020	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
25.02.2021	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. Somit können großflächige Wendeanlagen und unerwünschte Wendevorgänge vermieden werden. Zudem können durch die Lage am Gebietsrand mittel- bzw. langfristig bei Bedarf weitere Grundstücke im Südosten angebunden werden.

Durch die Fortführung der südlichen Gewerbestraße ist eine direkte und orientierungsleichte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Die Dimensionierung und Gestaltung des Straßenraumes richtet sich nach dem bestehenden Gewerbegebiet. Das Straßennetz wird mit 6,5 m Fahrbahnbreite fortgesetzt. Die Fahrbahn bietet damit ausreichend Raum für den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Ein Gehweg ist im bestehenden Gewerbegebiet nicht vorhanden. Die Gemeinde sieht auch bei der Erweiterung des Gewerbegebiets zukünftig keinen Bedarf für einen zusätzlichen Gehweg. Daher soll dem Flächensparen ein Vorrang eingeräumt und weiterhin auf eine zusätzliche Gehwegfläche verzichtet werden. Damit sollen auch die Erschließungskosten auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Infolge der geplanten Verkehrserschließung ergeben sich zwei Baufelder, die aufgrund der großen Baufenster große Flexibilität für die zukünftige Parzellierung bieten. Da sich am östlichen Rand eine Hochspannungsleitung (220 kV) befindet, ergeben sich hier allerdings unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

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.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 14

2.2 Ver- und Entsorgung

2.2.1 Entwässerungskonzept

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 versickert werden. Die Überläufe der Mulden können an die im Plangebiet vorgesehenen Versickerungsbecken 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. Die Versickerungsbecken wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

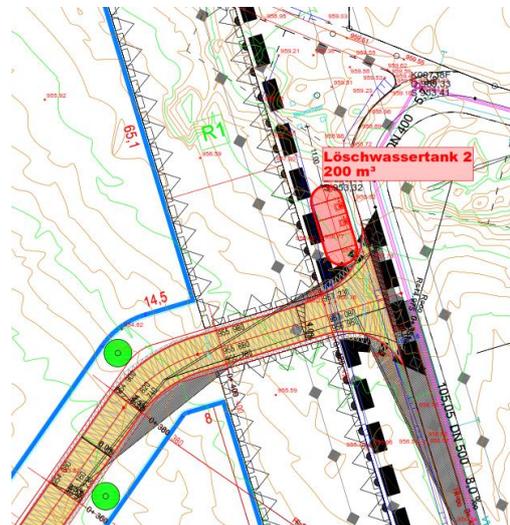
Einen schadlosen Abfluss der über die Notüberläufe der Versickerungsanlagen abgeschlagenen Wassermengen wird sichergestellt.

2.2.2 Löschwasserversorgung

Die geforderte Löschwassermenge von 192m³/h kann nicht über das bestehende Ortsnetz gewährleistet werden. Aufgrund dessen werden zwei Löschwassertanks mit einem Volumen von ca. 200 m³ in der öffentlichen Grünfläche zwischen der bestehenden Straße und dem Gewerbegebiet unterirdisch integriert. Die geforderte Löschwasserversorgung ist somit gesichert.



Löschwasserkonzept: Lage des Löschwassertanks 1



Löschwasserkonzept: Lage des Löschwassertanks 2

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. Es gilt lediglich das sogenannte Handwerkerprivileg, d. h. der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerkerbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstige Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes der Fall. Die maximale Verkaufsfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 100 m² betragen.

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.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind im Gewerbegebiet GE Überschreitungen

der festgesetzten maximalen Bauhöhen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis max. 1,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

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 Grünflächen

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Gewerbegebiets bedarf es zwei Löschwassertanks, da das Ortsnetz die geforderte Löschwassermenge von 192m³/h nicht leisten kann. Hierzu werden zwei Löschwassertanks zwischen der bestehenden Straße und dem geplanten Gewerbegebiet auf der Höhe der beiden Zufahrten in die öffentliche Grünfläche unterirdisch eingelassen.

3.7 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 Bauvorschriften bzw. 3.5 der Begründung zu entnehmen.

Zur Sicherung der Leitung, welche zum Versickerungsbecken (Entwässerung) führt, ist die Fläche R2 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherung von unbebauten Freiflächen die dem natürlichen Umgang mit Niederschlagswasser dienen wurden jeweils zwei Flächen (Fläche F3) festgesetzt. Der lokale Umgang fördert und dient dem Erhalt eines natürlichen Grundwasserspiegels.

Auf der Fläche F2 sowie außerhalb des Gewerbegebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschützte Feldgehölz. Zudem soll auf der Fläche 1 im Sinne eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft eine Feldhecke angepflanzt werden. Zum Schutz der oben aufgeführten Flächen und Biotope ist mit einer Höhe von 1,80 m ein Zaun zu errichten. Die Zäune sind zwischen der Fläche F1 und den gewerbebaulichen Flächen, der Fläche F2 und den gewerbebaulichen Flächen sowie entlang des östlichen Geltungsbereichs zu errichten. Die genauen Standorte sind im Anhang 4 der Bebauungsvorschriften sowie im Maßnahmenplan des Umweltberichts festgehalten (magenta-farbene Linie).

Für den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für vorkommende Kleintiere müssen bei der Anlage von Zäunen ein Bodenabstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm eingehalten werden.

Alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 80% der Dachfläche (Substratschicht von min. 10) 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. Von der Dachbegrünung kann nur aufgrund eines Nachweises (z.B. betriebsbedingte Gründe) im Einzelfall abgesehen werden. Eine Kombination mit Solaranlagen ist erwünscht bzw. wurde verbindlich festgesetzt (s. Ziffer 3.9).

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.

3.9 Installation von Solaranlagen

Die Gemeinde Grafenhausen bekennt sich zu einer aktiven klimafreundlichen Politik, sodass die Errichtung von Kollektoren auf den Dachflächen festgesetzt wurde. Dabei muss eine Kollektorfläche von min. 40% der Gebäudegrundfläche nachgewiesen werden. Von der Installation von Solaranlagen kann nur aufgrund eines Nachweises (z.B. betriebsbedingte Gründe) im Einzelfall abgesehen werden. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist erwünscht bzw. wurde verbindlich festgesetzt (s. Ziffer 3.8).

3.10 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. Das auf der Fläche F2 nach § 30 BNatSchG geschützte Feldgehölz ist zu erhalten.

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 Landschaftsbilds wird festgelegt, dass Werbeanlagen am Gebäude nur unterhalb der Traufe zulässig sind und eine Fläche von 10,0 m² 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 örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen. Einfriedungen werden nur als Zäune oder Hecken zugelassen und in Anlehnung an das Nachbarschaftsgesetz auf 1,80 m Höhe begrenzt. Zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils muss ein Abstand von der Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Zugunsten eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes wurden Nadelgehölze und Koniferen (z.B. Thuja) sowie ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Maschendrahtzäune werden auf-

grund der geringen Formstabilität ausgeschlossen, während Stabgitterzäune als geeignete Lösung zulässig bleiben.

4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den unbelasteten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene, mindestens 30,0 cm mächtige Bodenschicht zu versickern ist. Dabei ist ein Notüberlauf an die Versickerungsbecken herzustellen. Sofern im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser über eine Retentionszisterne oder sonstige Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten werden und an die Versickerungsbecken angeschlossen 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.

Weiterhin wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese hatte zum Ergebnis, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Daher findet ein externer Ausgleich statt, welcher vertraglich mit der Gemeinde gesichert wird. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen dem Umweltbericht zu entnehmen.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 4,5 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.

7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet	ca. 38.399	m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.998	m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.365	m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 45.762	m²

9 KOSTEN (SCHÄTZWERTE)

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Grafenhausen getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Über Erschließungsbeiträge kann eine teilweise Refinanzierung erreicht werden.

Nachfolgend werden die der Gemeinde bereits bekannten Erschließungskosten sowie die Kosten die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgelistet:

Kosten gesamt (Erschließung, Ver- und Entsorgung)	ca. 1.400.000 Euro (brutto)
Erschließungskosten	ca. 443.000 Euro
Ver- und Entsorgung	ca. 410.000 Euro
Löschwassertanks	ca. 170.000 Euro

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

Kosten gesamt (erforderliche Ausgleichsmaßnahmen)	ca. 210.000 Euro (brutto)
vorb. Arbeiten (u.a. Dachbegrünung 80%, Zaun)	-
Ansaaten und Pflanzungen (intern)	ca. 42.800 Euro
Ansaaten und Pflanzungen (extern)	ca. 87.600 Euro
Waldumbau (extern)	ca. 46.100 Euro

Gemeinde Grafenhausen, den 25.02.2021

Bürgermeister
Christian Behringer



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/368710, www.fsp-stadtplanung.de

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.

Grafenhausen, den 20.07.2021

Christian Behringer
Bürgermeister



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 24.07.2021.

Grafenhausen, den 24.07.2021

Christian Behringer
Bürgermeister

