

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet SO1 – Heimatmuseum Hüsli (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Heimatmuseum Hüsli“ dient der Unterbringen eines Museums sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen zum Betrieb eines Heimatmuseums
- Touristeninformation mit Kiosk und einer Verkaufsfläche von max. 100 m²
- Sanitäreinrichtungen
- Stellplätze

1.1.2 Sondergebiet SO2 – Veranstaltungsfläche / Parkplatz (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche / Parkplatz“ dient der Schaffung von Veranstaltungs- bzw. Ausstellungsflächen und einem großflächigen Parkraumangebot für Besucher der Staatsbrauerei Rothaus und der Veranstaltungen und touristischen Angebote im Gebiet.

Zulässig sind:

- Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen
- Pkw-Stellplätze und Wohnmobilstellplätze für einen wechselnden Personenkreis mit der damit verbundenen technischen Infrastruktur (z.B. Strom, Wasser, Entsorgungsstation)
- Spielplätze- bzw. Spielgeräte

1.1.3 Darüber hinaus sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die den vorgenannten Nutzungen im jeweiligen Sondergebiet dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundfläche (GR) bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Gebäudehöhe (GH).

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

Wird zur Offenlage ergänzt.

- 1.3 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- 1.3.1 Die im Sondergebiet SO1 zulässige Grundfläche (GR) ist der Planzeichnung (Eintrag im Baufenster) zu entnehmen. Die zulässige Grundfläche darf im SO1 durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und durch Dachüberstände bis zu einer Grundfläche von 2.000 m² überschritten werden.
- 1.3.2 Im Sondergebiet SO2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine weitere Überschreitung durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen etc. ist unzulässig. Teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen (Schotterrasen, wassergebundene Bodendecke etc.) können anteilig angerechnet werden.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO1, sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil (Baufenster).
- 1.5 Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
- 1.5.1 Offene Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind in allen Sondergebieten zulässig.
- 1.5.2 Garagen und Carports sind im Plangebiet unzulässig.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten ab einem Brutto-Rauminhalt von 30,0 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind in allen Baugebieten zulässig.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Wird zur Offenlage ergänzt.*
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung werden im Rahmen der noch zu ermittelnden, externen Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht bzw. im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.*
- 1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.8.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte und hochstämmige Einzelbäumen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, Baumarten aus Pflanzliste) zu pflanzen. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.
- 1.8.2 Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen bis zu 3 m verschoben werden.
- 1.8.3 Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

1.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzungen von Bäumen zu ersetzen. (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang min. 18-20 cm). Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

Pflanzliste

Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäude im Sondergebiet SO1 sind als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 50° zulässig.

Hinweis:

Das Museumsgebäude steht unter Denkmalschutz. Bei baulichen Änderungen gelten erhöhte gestalterische Anforderungen, die mit dem Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen sind.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die unbebauten Flächen der Sondergebiete sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten / Geogene Bodenbelastungen

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Aufgrund der geographischen Lage im Schwarzwald können Belastungen des Bodens mit Arsen und Schwermetallen nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann eine Analyse nach VwV Boden gefordert werden. Überschüssiger Boden ist idealerweise vor Ort wiederzuverwenden.

3.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 _____.

Gemeinde Grafenhausen , den

Gemeinde Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister

Christian Behringer
Bürgermeister