

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	3
1.5	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau.....	5
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.....	6
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	7
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.7	Pflanzmaßnahmen	7
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
5	UMWELTBEITRAG.....	9
6	BODENORDNUNG.....	9
7	KOSTEN.....	9
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Mettenberg entlang des Rißhaldenweges ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Süden für die Entwicklung eines Wohngebiets geeignet.

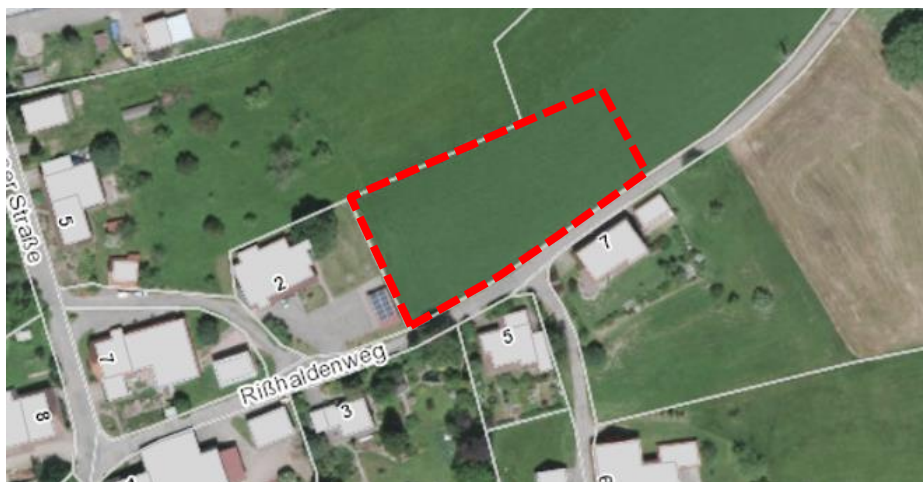
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Bebauungsplanaufstellung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für junge Familie
- Städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur nach Osten
- Ökonomische Erschließung bzw. Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur
- Abschnittsweise Erschließung und Weiterentwicklung entsprechend dem vorliegen dem städtebaulichem Entwicklungskonzept

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha und liegt im Ortsteil Mettenberg der Gemeinde Grafenhausen. Im Westen und Süden befinden sich bereits wohnbaulich genutzte Flächen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Rißhaldenweg“ begrenzt. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Lage und schematische Darstellung (rote Markierung) des Plangebietes im Luftbild

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal stellt für den räumlichen Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und kann deshalb nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle stellt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung keine Beeinträchtigung dar. Durch die sinnvolle städtebauliche Erweiterung entsteht eine schlüssige Ortsabrundung.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b 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 (rote Markierung)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Wohnbauflächen, die an Siedlungsbereiche unmittelbar anschließen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 qm festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 845 m² deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 9

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten und der geringen Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. 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. Die Arrondierung stellt eine städtebauliche sinnvolle Ordnung her und führt zu einem kompakten Siedlungskörper mit einem gut ausgebildeten Ortsrand.

Die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

- | | |
|---|---|
| 31.10.2019 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rißhaldenweg“ gem. § 2 (1) BauGB
Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Rißhaldenweg“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 02.12.2019-
16.01.2020 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) |
| Schreiben vom
27.11.2019 mit Frist
bis zum 16.09.2020 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 05.03.2020 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Rißhaldenweg“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen |

1.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Lage am naturnahen, landwirtschaftlich geprägten Ortsrand aus. Die Fläche besteht derzeit aus einer intensiv genutzten Fettwiese. Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen durch die Planung Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

Aufgrund der geringen Flächengröße sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen für die Landwirtschaft zu erwarten. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort können Neuinanspruchnahmen intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen an anderer Stelle vermieden werden. Die Gemeinde Grafenhausen räumt an diesem Standort der Befriedigung des Wohnbedarfs, aufgrund der zentralen Ortslage und der bestehenden Straßenanbindung, ein höheres Gewicht ein als der Landwirtschaft.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet „Rißhaldenweg“ eine sinnvolle Erweiterung des Ortsrandes nach Osten entlang des Rißhaldenwegs vor. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind drei Baufenster vorgesehen, welche die Bebauung von Einfamilienhäusern ermöglichen.

Das Plangebiet ist bereits im Süden über den Rißhaldenweg erschlossen. Um jedoch eine langfristige Entwicklung der sich im Norden anschließenden potenziellen Entwicklungsfläche zu ermöglichen und die Zugänglichkeit zu sichern, wird eine Stichstraße in die Planung aufgenommen. Das Konzept orientiert sich an der städtebaulichen Struktur der umliegenden Bebauung und ermöglicht durch die Ausrichtung Gartenflächen Richtung Süden.



Städtebaulicher Entwurf entlang des Rißhaldenwegs

2.2 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung kann das Gebiet an die vorhandene Infrastruktur des Rißhaldenwegs angeschlossen werden.

Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. 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.

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 überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu sichern, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient darüber hinaus der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit 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 maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,3 entspricht der Umgebung und einer ländlichen Bebauungsdichte. Damit wird eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätsvollen Freiräumen, aber dennoch eine angemessene Dichte ermöglicht.

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. Entsprechend der vorhandenen Bebauung am Ortsrand (bestehendes Gebäude westlich des Plangebiets; Rißhaldenweg 2) wird die Firsthöhe auf 913 m ü. NHN (entspricht ca. 11m) festgesetzt.

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 ge-

wissen 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 1,5 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.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Zum Schutz des Landschaft- und Ortsbilds werden entsprechende Einschränkungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 25 m³ sind nur im Baufenster sowie den ausgewiesenen Zonen (GA/CP/NA) zugelassen, um die im Süden befindlichen Gartenbereiche als Freiflächen zu sichern. Oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind hingegen im gesamten Baugebiet zulässig.

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 etc. 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. Außerdem soll ein sanfter Übergang in die Landschaft geschaffen 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.

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.

Die sichtbare Wandhöhe wird zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass z. B. durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden.

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.

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 Ortsbildes 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.

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

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.

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 UMWELTBEITRAG

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b 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 beigefügt.

6 BODENORDNUNG

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

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Grafenhausen getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.821 m ²
öffentlich Verkehrsfläche	ca.	249 m ²
Geltungsbereich	ca.	3.070 m ²

Gemeinde Grafenhausen, den 05.03.2020

Christian Behringer
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, 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.

Gemeinde Grafenhausen, den 16.03.2020

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 14.03.2020

Gemeinde Grafenhausen, den 16.03.2020

Christian Behringer
Bürgermeister

