

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	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau.....	6
2.2	Ver- und Entsorgung	7
2.3	Freileitungen	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung und bedingte Zulässigkeit von Vorhaben	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage	8
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	9
3.6	Private Grünfläche	9
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.8	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
3.9	Leitungsrecht (Freileitung).....	10
3.10	Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
4.1	Dächer	11
4.2	Werbeanlagen.....	11
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
4.4	Einfriedungen und Mauern	11
4.5	Außenantennen.....	11
4.6	Niederspannungsfreileitungen.....	12
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	12
5	UMWELTBERICHT.....	12
6	BODENORDNUNG.....	12
7	KOSTEN.....	12
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen möchte der Eigentümer der Gaststätte Speckhüsli seinen Gastronomiebetrieb um ein attraktives Übernachtungsangebot erweitern. Damit möchte er die Auslastung seines Betriebs ganzjährig verbessern und eine Beschäftigung der Angestellten auch über den Winter hinweg ermöglichen. Der Betreiber möchte mit der Betriebserweiterung einen wirtschaftlichen und damit nachhaltigen Fortbestand seines Betriebs sichern.

Der Eigentümer hat zusammen mit seinem Architekten ein Entwicklungskonzept vorgelegt. Angrenzend an den Campingplatz und den Gastronomiebetrieb sollen moderne Holz-Chalets an der Pferdekoppel errichtet werden. Damit soll ein neuartiges und attraktives Übernachtungsangebot geschaffen werden, das die vorhandene Übernachtungsangebote innerhalb der Gemeinde qualitativ und quantitativ ergänzt. Um eine Genehmigungsgrundlage für die vorliegende Planung zu schaffen, hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt.

Die Gemeinde Grafenhausen hat die Planungsabsicht des Vorhabenträgers geprüft. Aus Sicht der Gemeinde ist der Vorhabenträger bereit und in der Lage das Vorhaben zeitnah umzusetzen. Deshalb möchte die Gemeinde das Vorhaben unterstützen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Stärkung der touristischen Funktion der Gemeinde Grafenhausen
- Sinnvolle Ergänzung des vorhandenen touristischen Angebots (Gaststätte und Campingplatz) und Schaffung eines ganzjährigen Übernachtungsangebot
- Sicherung von Arbeitsplätzen (ganzjährig)
- Moderate städtebauliche Entwicklung entsprechend der naturnahen Umgebung
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser punktuell geändert. Die Bebauungsplanaufstellung und die Flächennutzungsplanänderung werden im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung im Parallelverfahren durchgeführt.

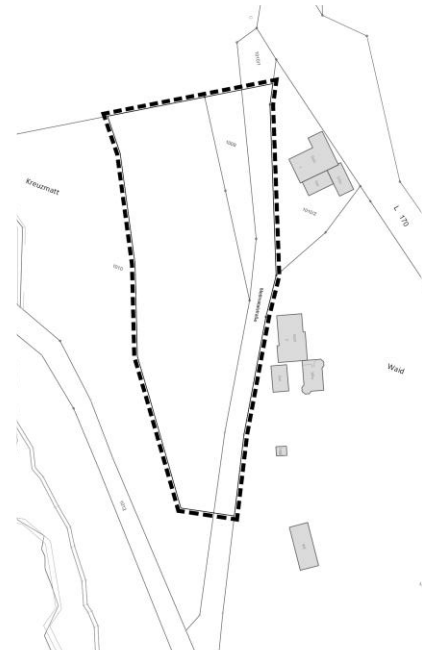
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 0,73 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Grafenhausen in der direkten Nähe der Brauerei Rothaus und schließt an den vorhandenen Campingplatz an.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 1009, Flurstück 1010/1 (Mettmatalstraße) sowie ein Großteil des westlich anschließenden Flurstücks 1010 (vorhandene Pferdekoppel). Westlich des Plangebiets verläuft die 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Gurtweil-Eichstetten. Östlich der Mettmatalstraße befindet sich der Gastronomiebetrieb „Speckhüsli“ sowie der Campingplatz „Rothaus Camping“. Erschlossen wird das Plangebiet über die Mettmatalstraße, die im Norden an die Landesstraße L170 anschließt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist nachfolgender Lageplanskizze zu entnehmen.

Bei der Gaststätte Speckhüsli handelt es sich um ein seit Jahrzehnten etablierte Gastronomiebetrieb der Gemeinde Grafenhausen, der vor allem aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Brauerei Rothaus und zum „Rothaus Camping“ zahlreiche Touristen anzieht. Der Standort ist sehr gut an das Verkehrs- und Wanderwegenetz angebunden. Er

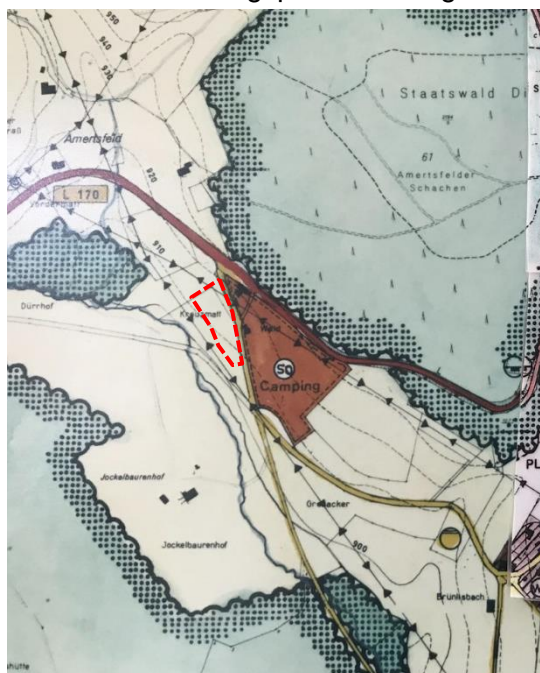
befindet sich im Mettmatal in einer idyllischen und ländlichen Lage. Die Pferdekoppel bietet ein hohes Potential für ein naturnahes Übernachtungsangebot.



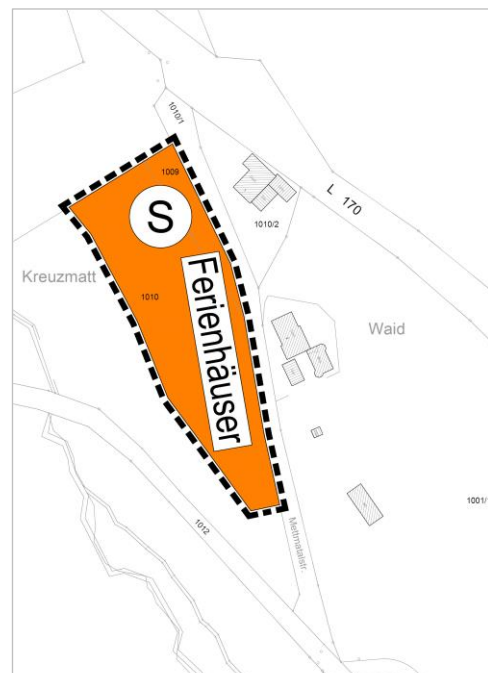
Lage und schematische Darstellung (weiße Markierung) des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Google Earth 2021)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal stellt den räumlichen Geltungsbereich gegenwärtig als landwirtschaftliche Flächen dar. Damit der Bebauungsplan „Mettmapark (Speckhüsli)“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird im Parallelverfahren die 11. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs



Ohne Maßstab

1.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Der Eigentümer der Gaststätte „Speckhüsl" hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahren gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage auf seinem Grundstück Holz-Chalets mit den zugehörigen Gebäuden (z.B. Rezeption) und Freiflächen zu realisieren. Die Gemeinde Grafenhausen unterstützt das vorgelegte Vorhaben. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden und das notwendige Baurecht für das Vorhaben schaffen. Darüber hinaus soll die städtebauliche Ordnung für das gesamte Grundstück gesichert werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Realisierung des Übernachtungsangebots in Form von Holz-Chalets einschließlich des zugehörigen Ver- und Entsorgungsnetzes, der Zufahrten, der Stellplätze und Carports entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplan.

Neben dem Bereich des engeren Vorhabens beinhaltet der Bebauungsplan auch kleinere Anteile eines Angebotsbebauungsplans, der in einem funktionalen Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben steht. In den Bereich ohne Durchführungspflicht wird zum einen die bestehenden Mettmatalstraße sowie die erhaltenswerte Grünfläche aufgenommen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Bereich der Durchführungspflicht

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB aufgestellt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 27.01.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mettmapark (Speckhüsli)“.
Der Gemeinrat billigt den Vorentwurf 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. |
| 14.02.2022
bis 15.03.2022 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. |
| Schreiben vom
08.02.2022 mit
Frist bis
15.03.2022 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 20.10.2022 | Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage. |
| 21.11.2022
bis 23.12.2022 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB. |
| Schreiben vom
15.11.2022 mit
Frist bis
23.12.2022 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| 09.03.2023 | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Mettmapark (Speckhüsli)“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau



Lageplan, Quelle: Architekturbüro Kaiser



Ansichten, Quelle: Huser Schnell Architekten AG

Das städtebauliche Konzept sieht ein attraktives Übernachtungsangebot in Form von Holz-Chalets vor und ergänzt das vorhandene Angebot der Gaststätte Speckhüsli und des anschließenden Campingplatzes. Vorgesehen sind sieben Gasthäuser, eine zentral gelegene Rezeption mit Fitnessangebot sowie ein Lagerbereich mit einem vorgelagerten Betriebshof. Die modernen Gasthäuser mit Flachdach greifen die Topografie des Plangebietes (Gefälle nach Südwesten) auf und fügen sich durch die Holzfassade in die schwarzwaldtypische und naturnahe Umgebung ein. Die Gasthäuser reihen sich entlang der privaten Verkehrsfläche kettenförmig auf und sind nach Westen, mit Blick in die freie Landschaft, ausgerichtet. Auf den Flachdächern der Holz-Chalets ist eine extensive Begrünung sowie Solaranlagen vorgesehen. Die moderne Ferienhausarchitektur soll einen Beitrag zur Baukultur Schwarzwald leisten.

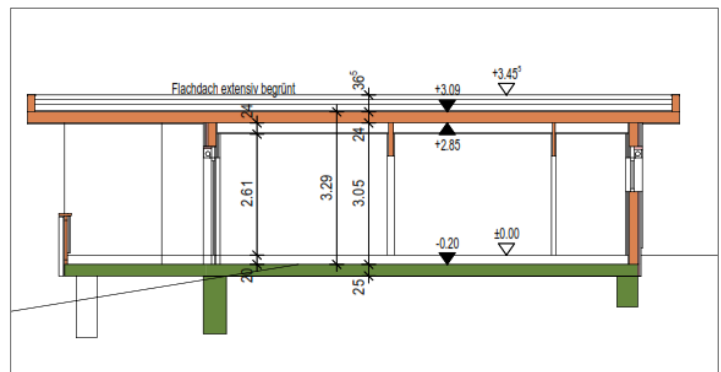
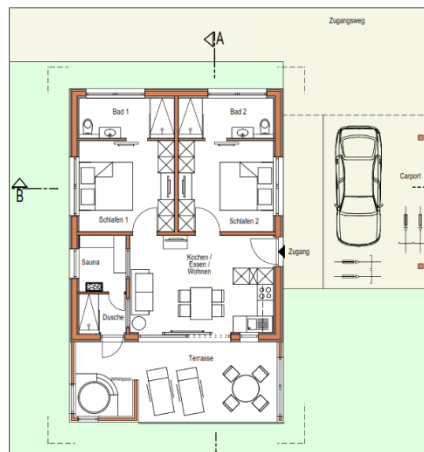
Die verkehrliche Anbindung des Übernachtungsangebots erfolgt zunächst über die Landesstraße (L170) sowie über die bestehende Mettmatalstraße. Die Holz-Chalets werden

zukünftig über eine private Straße erschlossen. Die Planung sieht jeweils neben den Gasthäusern ein Carport vor. Ergänzt wird das Parkplatzangebot durch offene Stellplätze für den Empfang der Gäste sowie für die Mitarbeitenden.

Damit das typische Landschaftsbild bestehend bleibt und für die Touristen erlebbar gemacht wird, wurde auf eine naturnahe Gestaltung (z.B. Dachbegrünung) und entsprechende Eingrünung des Plangebiets geachtet.

Grundriss, Quelle: Architekturbüro Kaiser

Schnitt A-A, Quelle: Architekturbüro Kaiser



2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Netz. Zur Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal entlang der Mettmatalstraße angeschlossen werden.

Das Regenwasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Vorgesehen ist, dass das Niederschlagswasser in eine Muldenversickerung auf Flurstück 1010 abgeleitet wird. Dort wird es zurückgehalten und kann über eine 30 cm mächtige belebte Oberbodenschicht versickern. Das Volumen der Mulde beträgt 1 m³ pro 50 m² angeschlossener Fläche bei einer Einstautiefe von 30 cm.

2.3 Freileitungen

Südlich des Plangebiets verläuft eine 220-kV-Höchstspannungsfreileitung. Diese wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Mindestabstand zwischen der Freileitung und den Baufenstern beträgt rund 8,0 m. Im Verfahren wird der Leitungsträger beteiligt, um die entsprechenden Rahmenbedingungen (Abstand zu den Leiterseilen, Brandschutz etc.) weiter abzustimmen.

Zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder werden in der 26. BImSchV Grenzwerte für Immissionen festgesetzt. Die von der TransnetBW ermittelten Mindestabstände werden durch die Planung nicht vollständig eingehalten, ein Unterschreiten der ermittelten Mindestabstände führt jedoch zwangsläufig zur Überschreitung der Grenzwerte, jedoch sind dann bei der Trassierung Einzelbetrachtungen erforderlich.

Vom Netzbetreiber TransnetBW wurde mit Mail vom 26.08.2022 bestätigt, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV für die Planung eingehalten werden, sofern für die geplanten Balkone eine Überdachung vorgesehen ist. Es wird festgesetzt, dass zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern Außenwohnbereiche ausschließlich mit Überdachungen zugelassen werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung und bedingte Zulässigkeit von Vorhaben

Entsprechend dem Vorhaben des Eigentümers der Gaststätte „Speckhüsli“ wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Fremdenbeherbergung. Hierdurch wird die Erweiterung des bereits vorhandenen touristischen Angebots (Gaststätte und Campingplatz) ermöglicht. Zulässig sind Ferienhäuser, welche in Form von Holz-Chalets geplant sind. Diese dienen einem wechselnden Personenkreis. Für den Beherbergungsbetrieb sind zudem Einrichtungen für den Empfang der Gäste (Rezeption) sowie Einrichtungen im Bereich Sport und Fitness zulässig. Um den Gästen des Beherbergungsbetriebs sowie den Mitarbeitenden ein entsprechendes Stellplatzangebot zu ermöglichen sind Garagen, Carport und Pkw-Stellplätze für einen wechselnden Personenkreis zulässig. Zur Gewährleistung der Erschließung sollen Zufahrten und Wege ebenfalls zugelassen werden. Darüber hinaus sind sämtliche Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Beherbergungsbetrieb dienen zulässig. Dadurch werden u.a. Gebäude ermöglicht, die der Lagerung von Geräten und Fahrzeugen dienen. Mit der Aufzählung sind alle im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Nutzungen abgedeckt.

Die Zulässigkeit im Sondergebiet wird nach § 12 Abs. 3a BauGB stark eingeschränkt. Denn der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag, das beantragte Vorhaben herzustellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe baulicher Anlagen (GH) bestimmt.

Mit GRZ 0,5 wird die Obergrenze für Sondergebiete von 0,8 deutlich unterschritten und die ländliche Siedlungsstruktur der Umgebung aufgegriffen. Die geplante aufgelockerte Dichte und Struktur der Holz-Chalets wird ermöglicht und zugleich entstehen qualitätsvolle Freiräume mit entsprechendem Erholungscharakter.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z=1) entspricht dem vorgelegten Vorhaben. Eine mehrgeschossige Bebauung ist nicht vorgesehen und zum Schutz der Blickbeziehungen auch nicht erwünscht. Die Gebäudehöhe steigt mit dem Gelände und wird zur Vermeidung von Auslegungsspielräumen auf Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Dies entspricht bergseits einer Höhe von ca. 4,0 Meter, womit den ca. 3,5 m hohen Gebäuden ein geringer Spielraum eingeräumt wird. Durch die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird die Höhenlage der Erdgeschosse auf bergseitige Geländehöhe mit einem Spielraum von +/-0,20 m festgelegt und einem unerwünschten Geländeabtrag entgegengewirkt.

Die realisierte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten überschritten werden, womit beispielsweise Solaranlagen auf den Dächern angebracht werden können. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds wird die Überschreitungsmöglichkeit auf 1,0 m begrenzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf somit durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen und technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3.3 Bauweise

Das Vorhaben sieht vor die geplanten Holz-Chalets „kettenförmig“ entlang der geplanten Erschließungsstraße anzuordnen. Zudem soll eine aufgelockerte Bebauung zum Landschaftsraum ermöglicht und die ländlich geprägte Umgebung berücksichtigt werden. Deshalb wurde die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der Baufenster entspricht der vorgelegten Vorhabenplanung und bietet darüber hinaus geringe Spielräume.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur Vermeidung unerwünschter Parkierungen im öffentlichen Raum sollen ausreichend Pkw-Stellplätze vorgesehen werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, um alle hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf einen Bereich zu konzentrieren, so dass die westlich anschließenden Grünflächen sowie die weiteren Freiflächen des Sondergebiets von Bebauung freigehalten werden. Offene Stellplätze und offene Fahrradstellplätze sind hingegen im gesamten Sondergebiet bis zur rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Dadurch wird ebenfalls sichergestellt, dass die Grundflächen im Westen geschützt und der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung tretend, sind ab einem Brutto-Rauminhalt von 25 m³ außerhalb der Baufenster unzulässig. Diese Festsetzung zielt ebenso darauf ab, dass alle hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen ab einem Brutto-Rauminhalt von 25 m³ im Gebiet konzentriert angeordnet werden.

3.6 Private Grünfläche

Das landschaftliche Gesamtbild einer Weidewiesenfläche soll weitestgehend gewahrt werden. Die Wiesenflächen werden sowohl südlich als auch nördlich der Holzchalets erhalten. Zum einen zur Eingrünung des Ortsrands und zum anderen als Übergang zur angrenzenden Landesstraße. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

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

Die Fläche F2 ist als Fettwiese bzw. -weide zu pflegen. Die extensiven genutzten Flächen und Böschungen enthalten ökologisch wertvolle Strukturen und sollen in dieser Form weiter bewirtschaftet werden. Damit wird zugleich eine Abstandszone zwischen Straße und Ferienwohnen gesichert, eine Randeingrünung erhalten und Raum für die Schneeräumung bereitgestellt.

Auf der Fläche F3 sind Flachland-Mähwiesenflächen zu entwickeln und anschließend zu pflegen. Der Broschüre „FFH-Mähwiesen. Grundlagen – Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ der LAZBW (2018) sind die genauen Vorgaben zu entnehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Aussaat von magerem Saatgut in der Erweiterungsfläche oder eine Mahdgutübertragung nicht erforderlich.

Innerhalb der Fläche F3 ist eine Trockenmauer mit einer Ansichtsfläche von mindestens 32 m² zu errichten. Am Hang errichtete Trockenmauern stellen im Südschwarzwald historische, standortgerechte Elemente dar. Die geplante Trockenmauer ergänzt den Struktureichtum im Plangebiet und schafft insbesondere für Tier- und Pflanzenarten der trockenwarmen Standorte einen bedeutsamen Lebensraum.

Flache und Fachgeneigte Dächer (Gasthäuser sowie der Carports) sind zur Verbesserung des Wasserhaushalts und zur landschaftlichen Einbindung mit mindestens 80% 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.

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.

3.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie die zur Erhaltung festgesetzte Feldhecke (Fläche F1) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dadurch werden die bestehenden ökologischen Strukturen und Lebensräume im Plangebiet langfristig gesichert sowie die Eingrünung des Plangebiets beibehalten.

3.9 Leitungsrecht (Freileitung)

Aufgrund der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung und dem 29 m breiten Schutzstreifen ist die Fläche R1 mit einem Leitungsrecht (Freileitung) zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Dabei können bauliche Anlagen nur unter Beachtung der Hinweise zum „220-kV-Höchstspannungsfreileitung – Bauen in räumlicher Nähe“ innerhalb des dinglichen Schutzstreifens der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Ziffer 3.7 der Bebauungsvorschriften) zugelassen werden.

3.10 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden innerhalb der Baufenster, die sich im 29 m - Schutzstreifen der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung befinden, Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern festgesetzt. Um die Grenzwerte der 26. BImSchV einzuhalten, sind Außenwohnbereiche ausschließlich mit Überdachungen zugelassen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Die festgesetzten Gründächer mit 0 – 8° Dachneigung entsprechen einer modernen Architektur und fügen sich gut in das Landschaftsbild der naturnahen Umgebung ein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Dachflächen unterhalb der Erschließungsstraße im Blickfeld liegen und als fünfte Fassade wahrgenommen werden. Dies gilt auch für die Garagen und Carports. Neben der landschaftlichen Einbindung erfüllt die Dachbegrünung auch ökologische Aspekte und bietet darüber hinaus gute Voraussetzungen für die Installation von PV-Anlagen.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher wird das Material der Eindeckung eingeschränkt.

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind nur am Gebäude (Dachflächen) zulässig, womit die umgebenden Freiflächen vor unerwünschten Aufständerungen geschützt werden sollen. Zur Vermeidung störender Reflektionen sind nur reflektionsarme und somit bleifreie Materialien zulässig.

4.2 Werbeanlagen

Die Grenze der Anbauverbotszone der L 170 ist von Werbeanlagen freizuhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen oder Beleuchtungen so zu errichten, dass eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Landesstraße L 170 vermieden wird. Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L170 nicht beeinträchtigen. Damit sind auch Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung, die den Straßenverkehr beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen. Es ist darauf zu achten, dass die Leuchtstärke so begrenzt wird, dass Verkehrsteilnehmer auf der L 170 zu keiner Zeit geblendet werden. Dies gilt auch für die Anlage von Photovoltaik- und Solaranlagen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen zu unterhalten. Damit soll sich das Vorhaben in die Wiesenlandschaft einfügen und ein nahtloser Übergang hergestellt werden. Im Plangebiet müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Beherbergungsbetriebs und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Um unerwünschte Ausprägungen von Einfriedungen zu vermeiden, wurden entsprechend 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 1,0 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.

4.5 Außenantennen

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

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich zu verhindern, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um eine Überlastung des bestehenden Mischwasserkanals zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen zu versickern ist. Damit soll auch der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert werden.

Das Niederschlagswasser soll in eine Muldenversickerung auf Flurstück 1010 abgeleitet, dort zurückgehalten und über eine 30 cm mächtige belebte Oberbodenschicht versickert 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. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird zur Frühzeitigen Beteiligung ein Vorabzug des Umweltberichts als Scopingpapier vorgelegt. 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.

6 BODENORDNUNG

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

7 KOSTEN

Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung werden vom Vorhabenträger übernommen.

BEGRÜNDUNG

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	3.749 m ²
Private Grünfläche	ca.	2.589 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	915 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	7.253 m²

Grafenhausen, den 09.03.2023

Christian Behringer
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 19, 79098 Freiburg
Fon 0764/36875-0, 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.

Grafenhausen, den 10.03.2023

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 13.05.2023.

Grafenhausen, den 13.05.2023

Christian Behringer
Bürgermeister

