

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Malsheimer Weg-Nord“



Begründung, Stand 13.10.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Malmsheimer Weg-Nord“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenau

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 13.10.2021

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	5
2.	Ziele der Planung.....	5
2.1	Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB - Flächenanalyse.....	5
2.2	Städtebauliches Konzept	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
4.	Plangebiet.....	10
4.1	Lage und Beschreibung	10
4.2	Eigentumsverhältnisse	11
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung.....	11
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
5.	Bebauungsplanverfahren	11
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	11
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	13
5.3	Rechtsverfahren.....	13
6.	Erschließungsplanung	13
7.	Flächenberechnung	14
8.	Gutachten.....	14
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 4)	15
2.	Maß der baulichen Nutzung	15
2.1	Grundflächenzahl GRZ	15
2.2	Vollgeschosse	15
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	16
2.4	Bezugshöhen	16
2.5	Maximale Traufhöhe (TH _{max})	16
2.6	Maximale Firsthöhe (FH _{max}).....	17
2.7	Zahl der Wohneinheiten.....	17
3.	Bauweise.....	18
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	18
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
7.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	19
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
9.	Leitungsrechte	20
10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	20

11.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	20
C.	Örtliche Bauvorschriften	21
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	21
1.1	Dachform/-neigung.....	21
1.2	Dachdeckung.....	21
1.3	Dachaufbauten.....	21
1.4	Solaranlagen auf Dächern.....	21
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	21
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern	21
2.2	Sichtschutzwände	22
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	22
3.	Werbeanlagen.....	22
4.	Freileitungen.....	22
5.	Stellplatzverpflichtung	22
	Aufstellung	23

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Grafenau hat derzeit nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung und kann deshalb kaum den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Ziel ist es, dass die Gemeinde Wohnbaugrundstücke in ihrem Eigentum hat, welche sie gezielt an zukünftige Bauherren veräußern kann. Die zukünftigen Bauherren erwerben die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung. Dadurch werden spätere Baulücken verhindert.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbaugrundstücken am nördlichen Ortsrand von Döffingen als Erweiterung des Wohngebietes „Malsheimer Weg“.

2.1 Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB - Flächenanalyse

Am 13. Mai 2017 trat die Novellierung des Baugesetzbuches in Kraft. Hierbei wurde der § 13 b BauGB eingeführt, welcher die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren analog § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, ermöglicht. Ziel der Gesetzesänderung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu erleichtern und zu beschleunigen. Das Gesetz war befristet auf 31.12.2021 (Satzungsbeschluss) und wurde mit der Gesetzesänderung zur Baulandmobilisierung 2020 bis zum 31.12.2024 (Satzungsbeschluss) verlängert.

5



Da in Grafenau gegenwärtig nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen wurden deshalb im Jahr 2018 insgesamt neun potenzielle Flächen zur Schaffung von Wohnraum nach § 13 b BauGB untersucht. Dabei wurden im Teilort Döffingen, die Flächen 1-4 und in Dätzingen die Flächen 5-9 untersucht.

Hierbei wurden die Flächen vergleichend anhand des nachstehenden Kriterienkataloges gegenübergestellt.

1. Planungsrecht und Restriktionen

- Erfüllung der Vorgaben für eine Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB:
Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Schutzgebiete
- Archäologische Kulturdenkmale

2. Städtebauliche Bewertung

- Lage und Ausrichtung
- Topographie
- Ortsbild
- Anbindung an die örtliche Infrastruktur
- Nutzungskonflikte
- Wohnqualität

6

3. Erschließung

- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Leitungen Ver- und Entsorgung
- Lärmschutzmaßnahmen
- Gewährleistung Erschließung Landwirtschaft

4. Umweltbelange

- Derzeitige Nutzung (Beschreibung ohne Wertung)
- Pflanzen und Tiere
- Artenschutz
- FFH-Lebensraumtypen
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

5. Flächenbilanz

- Flächenzuschnitt
- Gesamtfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (schematische Darstellung)
- Baugrundstücke
- Grundfläche in m² bei Grundflächenzahlfestsetzung 0,4 (bis 10.000 m² zulässig)

6. Verfügbarkeit / Akzeptanz

- Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)
- Eigentumsverhältnisse
- Zu erwartende Akzeptanz

Eine der Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Anbindung an den bestehenden Ortsteil zur Entwicklung als Wohngebiet ausgewählt wurde ist das Gebiet 1 - „Malsheimer Weg - Nord“.

Die Gesamtfläche des Gebiets liegt bei ca. 2,6 ha mit einer Nettowohnbaufläche von ca. 2,2 ha. Mit seinen ca. 8.800 m² bebaubarer Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 kann die Fläche die Vorteile des § 13 b BauGB nahezu voll ausschöpfen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dem im Süden angrenzenden Wohngebiet. Im Südosten wird das Plangebiet über die bereits vorhandene Straße „Steige“ angebunden. Die innere Erschließung sieht zwei ineinandergreifende Ringerschließungen vor. Die Zufahrt in das Plangebiet ist über den im Norden an das bestehende Wohngebiet „Malsheimer Weg“ angrenzenden Feldweg und dessen Ausbau geplant. Für die im Süden angrenzenden Grundstücke bedeutet dies, dass diese über die Ringerschließung von Norden zusätzlich erschlossen werden. Teilweise haben sich diese Grundstücke bereits mit ihren Zugängen nach Norden orientiert und den Feldweg genutzt bzw. verbessert sich die Erschließungssituation für das noch unbebaute Flurstück Nr. 200/22 indem zum Grundstück direkt zugefahren werden kann. In der Folge der Erschließung des Plangebietes wird für die Bestandsgrundstücke zu klären sein inwiefern Erschließungsbeiträge für die zusätzliche Erschließung von Norden anfallen. Erschließungsalternativen, welche die neue Erschließungsstraße für das östliche Quartier nach Norden verschieben würde (in Abbildung 1 „gelb“ gestrichelt) wurden verworfen, da dies zu einer Doppelschließung der neuen Grundstücke führen würde oder Stichstraßen eingeplant werden müssten (in Abbildung 1 „grau“ eingetragen).

Insgesamt sind rund 46 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von rund 400 m² für Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser und zwei Vollgeschossen geplant. Im Osten des Plangebiets und damit im Bereich der Zufahrt in das neue Wohngebiet werden 3 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 8 Wohneinheiten und drei Vollgeschossen vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser rücken aufgrund der südlich davon geplanten Parkieranlage mit angrenzender Heckenstruktur weiter von den bestehenden Wohngebäuden ab und werden durch das im

Osten angrenzende Biotop, welches erhalten bleibt, eingegrünt. Dadurch kann diese im Gegensatz zur im übrigen Gebiet geplanten Bebauung mit zwei Vollgeschossen, dichtere Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Entsprechend der Erschließung und der zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) können die Größen der Baugrundstücke flexibel gestaltet werden und sowohl zu größeren als auch kleineren Grundstücken entsprechend dem Bedarf vermarktet werden.

Das neue Baugebiet soll Platz vor allem für Familien und ein generationenübergreifendes Wohnen in Form von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen und Mehrfamilienhäusern bieten.

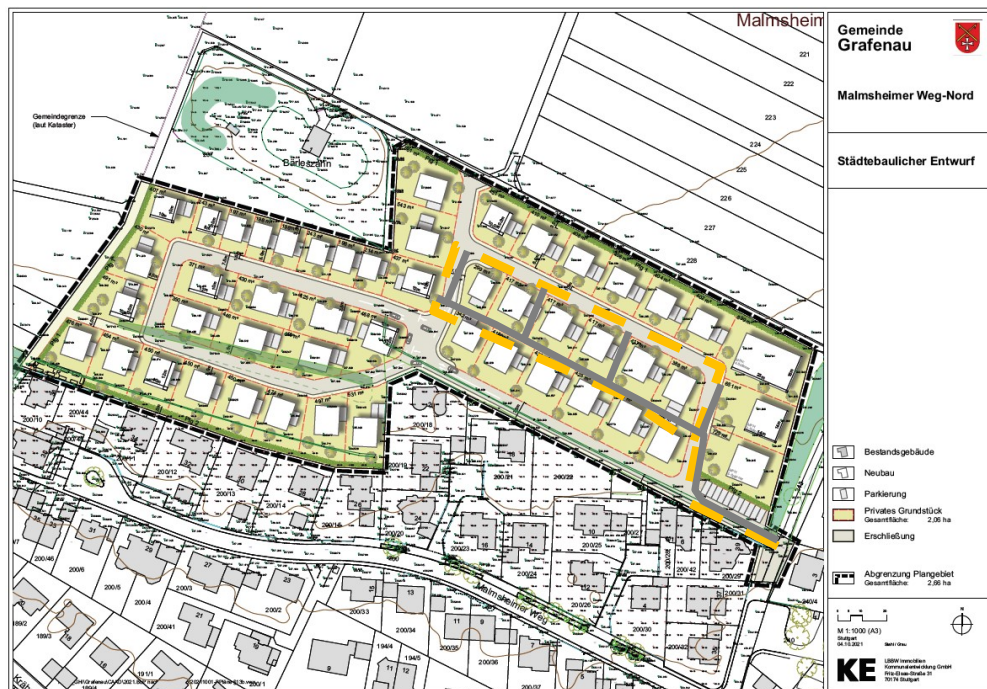


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, KE Stand 04.10.2021

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für die Gemeinde Grafenau hat der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 Gültigkeit. Dabei handelt es sich um eine Gesamtplanung auf regionaler Ebene für etwa 15 Jahre.

Die Gemeinde Grafenau wird nach dem Regionalplan von Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (rote Schraffur), Gebieten für Landschaftsentwicklung (orange Schraffur), Gebieten für Landwirtschaft (orange), Gebieten für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (grün) sowie von Regionalen Grünzügen (grüne Schraffur) umgeben.

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen setzt der Regionalplan fest, dass durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen ist. Der Regionalplan stuft die Gemeinde Grafenau dabei als eine Gemeinde mit „Eigenentwicklung im Verdichtungsraum“ ein. Somit ist bei neu zu erschließenden Wohnsiedlungen für die Gemeinde der Wert von 55 Einwohner/ha vorgegeben. Der Wert bezieht sich auf die gesamte Abgrenzung eines Wohnbaugebietes. Demnach sind im rund 2,7 ha großen Wohngebiet 149 Einwohner anzusiedeln. Das entspricht gerundet 71 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohner pro Wohneinheit. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept mit rund 46 Einfamilien-/Doppelhausgrundstücken (2 - 3 Wohneinheiten) und 3 Mehrfamilienhausgrundstücken (je 8 Wohneinheiten) kann die geforderte Dichte erreicht werden.

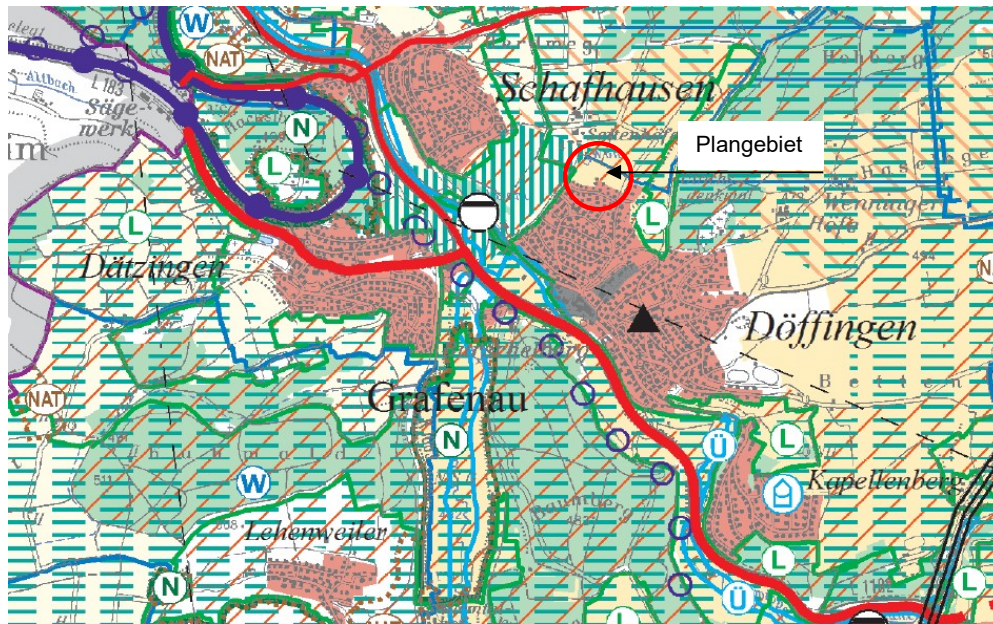


Abbildung 2: Regionalplanausschnitt Grafenau (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü)

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Aidlingen/Grafenau mit Datum vom 01.06.2006 weist das Plangebiet als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung aus. Die Ausweisung des Plangebietes wird demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Das Plangebiet wird nach §13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) entwickelt. Demnach kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden und muss nicht geändert werden.

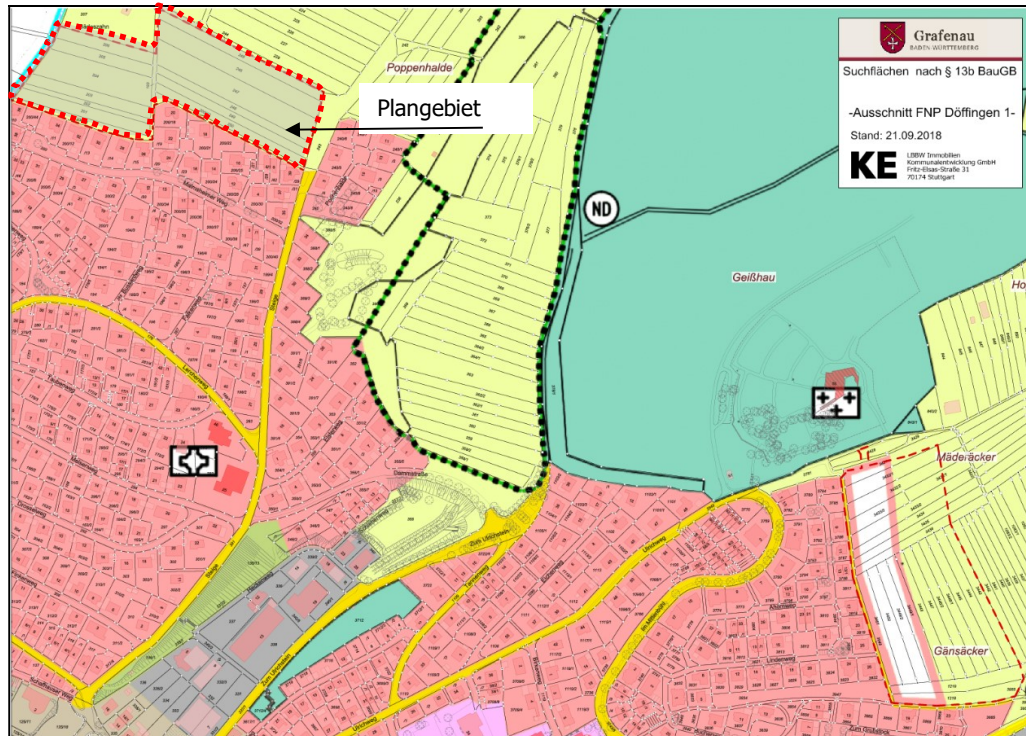


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Grafenauer Teilorts Döffingen

10

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Döffingen und grenzt an den Wasserhochbehälter im Gewann Bärleszahn. Im Westen verläuft die Gemarkungsgrenze zu Weil der Stadt und das Plangebiet grenzt an den Teilort Weil der Stadt - Schafhausen an. Südlich des Gebietes liegt das bereits vorhandene Wohngebiet an dem „Malsheimer Weg“.

Die Erschließung zum Gebiet wird südöstlich über die Bestandsstraße „Steige“ gewährleistet. Die Bushaltestelle Döffingen – Elsterweg liegt rund 400 m südlich des Plangebietes.

Die Fläche liegt an einem südexponierten Hang mit einem Gefälle von ca. 10% und wird derzeit als landwirtschaftliche- und Ackerfläche genutzt.

Der Spielplatz „Steige“ liegt rund 200 m südlich des Plangebietes entfernt und kann über Fußwege erreicht werden.



Abbildung 4: Plangebiet „Malsheimer Weg-Nord“ (Luftbild LUBW Stand 2021)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Derzeit befinden sich die Flächen im Wesentlichen im privaten Streubesitz. Es ist geplant die Flächen von den privaten Eigentümern zu erwerben. Derzeit haben die Eigentümer innerhalb des Plangebietes dazu ihre Mitwirkungsbereitschaft bekundet.

11

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße „Steige“ und kann darüber angeschlossen werden.

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandene Erschließungsstraße „Malsheimer Weg“ und „Steige“ sowie den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg (Flurstück Nr. 244) gegeben.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Malsheimer Weg-Nord“ umfasst eine Fläche von ca. 2,66 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Teilfläche der Flurstücksnr. 244, 193 und den Flurstücksnr. 207 (Bärleszahn)
- im Osten von den Teilflächen der Flurstücksnr. 240/4 und 243
- im Westen von den Teilflächen der Flurstücksnr. 561, 566 und den Flurstücksnr. 562, 563, 564, 565, Gemarkungsgrenze Schafhausen
- im Süden von den Teilflächen der Flurstücksnr. 244, 200/19, 100 (Steige) und den Flurstücksnr. 200/10, 200/44, 200/11, 200/12, 200/13, 200/14, 200/15, 200/18, 200 (Malmshheimer Weg), 200/21, 200/22, 200/28, 200/42 und 200/29.



Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Malmshheimer Weg-Nord“

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen Bauleitplanungen vor.

5.3 Rechtsverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde geschaffen und die Erweiterung des Wohngebietes „Malmsheimer Weg“ planungsrechtlich ermöglicht werden. Die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke sollen über den Abschluss der Kaufverträge eine Bauverpflichtung eingehen und damit zur kurzfristige Schaffung von Wohnraum verpflichtet werden.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnbauflächen überplant werden, soll das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf 10.000 m² im Verfahren nach § 13 b BauGB nicht überschreiten. Die Gebietsentwicklung muss der Wohnnutzung dienen und das Plangebiet soll sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die hier geplante Fläche erfüllt diese Voraussetzungen. Der Anschluss des Plangebietes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt über das im Süden angrenzende Wohngebiet. Aufgrund des geplanten Nettowohnbaulandes von ca. 2,06 ha und einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 wird die zulässige Grundfläche für Verfahren nach § 13 b BauGB nicht überschritten.

Unter der Berücksichtigung der genannten Umstände sind die Bedingungen zur Entwicklung des Plangebietes „Malmsheimer Weg - Nord“ entsprechend § 13b BauGB gegeben. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

13

6. Erschließungsplanung

Die Erschließungsplanung zur Ver- und Entsorgung und Verkehrserschließungsplanung ist durch IBB Wörn Ingenieure GmbH, Ehningen erfolgt. Demnach erfolgt die Anbindung an die Ortsstraßen I über die „Steige“ im Südosten.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen im Südosten und Südwesten unter den Parkierungsflächen ein Regenrückhaltebecken eingeplant werden.

Die Erschließungsplanung mit Höhenlage der Erschließungsstraßen und das Entwässerungskonzept für das Plangebiet werden bis zur Entwurfsoffenlage weiter ausgearbeitet.

7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,66 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 2,66 ha		
Neue Baufläche			
Nettobauland	ca. 2,06 ha	=	77,44 %
Verkehrsflächen (einschließlich landwirtschaftlichem Weg)	ca. 0,59 ha	=	22,18 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	=	0,38 %
gesamt	ca. 2,66 ha	=	100,00 %

8. Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse Baugebiet „Malsheimer Weg-Nord“ (Grafenau) vom Juli 2021 (Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 4)

Es wird für die vier Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

15

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf eine Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet dürfen 40 % (bis 60 % mit den Zufahrten Garagen, Stellplätzen etc. eingerechnet) der Grundstücksflächen überbaut werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das bestehende Ortsbild einfügt und innerhalb des Baugebietes ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

2.2 Vollgeschosse

Entsprechend dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet wurde die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1, WA 2 und WA 4 auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Im WA 3 sind aufgrund der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern maximal drei Vollgeschosse erlaubt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss sofern es kein Vollgeschoss nach der Landesbauordnung darstellt (maximal 75 % der darunterliegenden Geschossfläche) zulässig. Das Staffelgeschoss ist zur Gliederung der Gebäudekubatur auf zwei Gebäudeseiten um mindestens 1,0 Meter gegenüber der Gebäudeaußenwand der darunterliegenden Geschosse einzurücken.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgelegt. Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) und der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten dürfen aufgrund ihrer technischen Erforderlichkeit die Höhengrenze bei Flach- und Pultdächern bis zu 1,0 m überschreiten. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den angrenzenden Gebäudestrukturen und berücksichtigen die erforderlichen Geschosshöhen, je nach Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Ein Staffelgeschoss ist ein zusätzliches Geschoss bei Flachdachgebäuden, die allerdings nicht als Vollgeschoss ausgebaut sein dürfen. Daher darf die Grundfläche eines solchen Staffelgeschosses nicht mehr als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses einnehmen. Damit die Massivität der Gebäude eingegrenzt wird, muss das Geschoss an allen Gebäudeseiten vom darunterliegenden Vollgeschoss eingerückt sein. an zwei Gebäudeseiten davon mindestens 1,0 m.

2.4 Bezugshöhen

16

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen entsteht eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

2.5 Maximale Traufhöhe ($TH_{\max}$)

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines zweigeschossigen Wohnhauses. Die Traufhöhe ist gleichzeitig auch die zulässige Attikahöhe bei Flachdachgebäuden. Dadurch soll zu den Gebietsrändern im Norden und Westen ein harmonisches Bild mit maximal zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschossen) entsteht, welches lediglich durch unterschiedliche Dachformen aufgelockert wird. Die Traufhöhe von 6,5 m in WA 1, WA 2 und WA 4 sowie die Traufhöhe von 9,5 m in WA 3 berücksichtigt dabei eine Geschosshöhe von 3,0 m, welche auch den Einbau von beispielsweise Kühldecken erlaubt und trotzdem eine ausreichende Raumhöhe ermöglicht. Im Osten werden im WA 3 aufgrund der zulässigen drei Vollgeschosse und der geplanten Mehrfamilienhäuser höhere Traufhöhen zulässig sein, die über die Eingrünung durch das bestehende Biotop im Osten des Plangebietes in das Ortsbild eingebunden sind.

Beim Satteldach definiert sich die maximale Traufhöhe am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und beim Pultdach durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ermög-

licht, geht man davon aus, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe auf Höhe der Bezugshöhe geplant wird, einem Kniestock von 0,5 m beim Satteldach. Damit können die zulässigen maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse beim Satteldach erreicht werden. Allerdings ist das Dachgeschoss bei einem Satteldach nicht ganz zu 75 % der Grundfläche als Wohnfläche aufgrund der Dachschrägen nutzbar. Durch die Beschränkung der Traufhöhe soll an den Gebäuden die Zweigeschossigkeit eindeutig ablesbar sein und an den Giebelseiten ebenfalls nicht der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes entstehen.

Beim Flachdach dürfen maximal 75 % der Grundfläche als Staffelgeschoss (3. Geschoss) gebaut werden, wobei das Staffelgeschoss auf allen Gebäudeseiten eingerückt werden muss. Auch hier sollen die zulässigen zwei Vollgeschosse klar ablesbar sein.

Sofern bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt- oder Pultdach Staffelgeschosse errichtet werden, ermittelt sich die Traufhöhe für die eingerückten Seiten des Staffelgeschosses aus der Firsthöhe und der Dachneigung.

2.6 Maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$)

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich bei Satteldächern auf die Firsthöhen, bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des Staffelgeschosses und bei Pultdächern auf den höher liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Durch eine einheitliche maximale Gebäudehöhe, unabhängig von der Dachform, entstehen Gebäudekubaturen, die maßstäblich zusammenpassen.

17

Die maximale Gebäudehöhe darf zwar durch technisch erforderliche Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be- und Entlüftung sowie zur Belichtung bei Flach- und bei Pultdächern um bis zu 1,0 m überschritten werden, trotzdem bleibt die Einheitlichkeit der Gebäudekubaturen gewahrt, da es sich hierbei um untergeordnete Gebäudeteil handelt.

2.7 Zahl der Wohneinheiten

Um den ländlichen Charakter der Gemeinde aufrecht zu erhalten, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im WA 2 maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und im WA 4 drei Wohneinheiten zugelassen. Hierbei sind im WA 1 Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung möglich und in den im Quartier innen liegenden WA 4 auch Dreifamilienhäuser zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind durch Mehrfamilienhäuser maximal acht Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Insgesamt ermöglicht die Beschränkung der Wohneinheiten die Erfüllung zur Wohndichte gemäß dem Regionalplan und berücksichtigt gleichzeitig die Bestandsituation des angrenzenden Wohngebietes indem die Bewohnerdichte auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt ist.

3. Bauweise

Festgesetzt wird im WA 1, WA 3 und WA 4 eine offene Bauweise. Die maximale Gebäudelänge ist dadurch auf maximal 50 m beschränkt. Diese nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Gebäudelänge wird jedoch durch die Baugrenzen und die gleichzeitige Pflicht zur Einhaltung des Grenzabstandes entsprechend der geplanten Grundstücke (gestrichelte Linie im Lageplan) nicht erreicht. Entsprechend den geplanten Grundstücken können Gebäudelängen von bis zu 30 m erreicht werden. Zur Gebäudelänge zählt in diesem Fall auch eine angebaute Garage, die möglichen Gebäudegrößen entsprechen dadurch im Wesentlichen der Gebäudestruktur des südlich angrenzenden Wohngebietes.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort ergibt sich dadurch die Möglichkeit, Kettenhäuser zu realisieren.

Im Übergang zur freien Landschaft und zum angrenzenden Wohngebiet werden einzelne Baufenster festgesetzt, die eine aufgelockerte Bauweise gewährleisten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt flächenhaft und fasst die überbaubaren Flächen von mehreren geplanten Grundstücken zusammen. Dadurch wird eine hohe Flexibilität für die Bebauung ermöglicht und eine Anpassung der Grundstückszuschnitte ist entsprechend dem tatsächlichen Bedarf noch möglich.

Mit den Baufenstern werden mindestens mit 3,0 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Durch die zurückversetzten Raumkanten werden die Freiräume entlang der Erschließungsstraßen aufgewertet.

Im Übergang zur freien Landschaft durch die Abstände der Baufenster und das gleichzeitige Festsetzen eines Pflanzstreifens dafür gesorgt, dass der Ortsrand eingegrünt wird.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig. Dadurch wird eine möglichst flexible Anordnung der Nebenanlagen auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Durch die Reduzierung der Anzahl der Gartenhäuser/Gerätehütten auf jeweils eines pro Grundstück und deren Größenbegrenzung entsteht eine Bebauung mit klar ablesbaren Gebäudestrukturen, die von den Hauptgebäuden geprägt ist.

Garagen, Carports und Stellplätze:

Der Abstand der Garagen und Carports von den öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, dass beim Ein- und Ausfahren aus der Garage sowie beim Parken vor der Garage die Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig eingeschränkt wird und eine gute Übersichtlichkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

Durch die Möglichkeit, dass Stellplätzen auch außerhalb der „Baufenster“ zulässig sind, ist eine flexiblere Anordnung der Stellplätze gegeben, sodass ein Parken vor der Garage ermöglicht wird.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird an die Straße „Steige“ Osten an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung mit parallel verlaufendem Gehweg. Die Straßenbreite mit 6,5 m ermöglicht ein Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum. Die einseitige Führung eines Gehweges (1,5 m breit) bietet sichere Fußgängerverbindungen innerhalb des Plangebietes bis zu den nördlich und westlich anbindenden landwirtschaftlichen Wegen und der Steige im Osten.

Im Zuge einer späteren Weiterentwicklung des Wohngebiets nach Norden ist durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße bis zum landwirtschaftlichen Weg möglich.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzung wird bis zur Entwurfs offenlage nach Vorliegen der Entwässerungsplanung konkretisiert.

Derzeit sind zusätzlich zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücken (Zisternen) die Flächen unter den öffentlichen Parkieranlagen im Osten des Plangebietes für eine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen.

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

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zur Versickerung von Regenwasser und zur Dachbegrünung getroffen. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Ferner werden Materialien zur Dachdeckungen ausgeschlossen, welche durch die Auswaschung von Schadstoffen eine mögliche Verunreinigung des versickernden Regenwassers verursachen könnten.

9. Leitungsrechte

Das im Südwest des Plangebietes festgesetzte Leitungsrecht dient als vorgesehene Retentionsfläche der Rückhaltung und Regenwasserableitung aus dem Plangebiet.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Eingrünung Ortsrand

Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und zur Reduzierung von möglichen Staubaufwirbelungen aus der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen ist pro 5 m² Grundstücksfläche ein Strauch und pro 20 m Grundstücksgrenze zum Außenbereich ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind standorttypische Laubgehölze aus der Pflanzenliste (siehe Ziffer D, Textteil).

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Gehölzfläche

Um bei den im Planteil gekennzeichneten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung zu erreichen, ist diese Fläche vollständig zu begrünen. Zu verwenden sind standorttypische Laubgehölze aus der Pflanzenliste (siehe Ziffer D, Textteil).

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) - Bäume

Die festgesetzten Bäume binden das am Ortsrand liegende Wohngebiet in das Landschaftsbild ein und strukturieren das Straßenbild. Zudem tragen sie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

20

Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – unversiegelte Grundstücksflächen

Die Regelung verhindert das Anlegen von Schotterflächen als gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen und dient der Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet, da die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert werden. Schottergärten zählen nicht zu den Nebenanlagen mit denen die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO überschritten werden darf.

Allgemeine Festsetzung

Die Festsetzung dient dazu, dass das zukünftige Baugebiet kurzfristig über die Bepflanzung in das Landschaftsbild eingebunden und das Mikroklima zeitgleich mit der Aufsiedlung des Gebietes verbessert wird.

11. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Dachform/-neigung

Die Dachformen im Plangebiet sind aus der umliegenden Bebauung und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Bauen entwickelt.

Hausgruppen und Doppelhäuser müssen nicht zwingend gleichzeitig von einem Bauherrn errichtet werden, dies bedeutet jedoch, dass sich nachfolgende Bauherren an der Wahl der Dachform und Höhe der Gebäude an den bereits gebauten Teilen der Doppelhaushälfte zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes orientieren müssen.

1.2 Dachdeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische grüne oder gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden. Damit die Nutzung von erneuerbaren Energien sinnvoll möglich ist sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind entsprechend der Ziffer A 8 der textlichen Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet zu begrünen.

21

1.3 Dachaufbauten

Entsprechend den Regelungen zur Einhaltung der Traufhöhe auf 2/3 der Länge der Traufansicht sind Quer-/Zwerchgiebel erlaubt. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses bei Satteldächern z. B. für eine Treppenanlage ermöglicht und ein einheitlicher Ortsrand über eine klar ablesbare Gebäudestruktur wird dennoch gewährleistet.

1.4 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen und Sockel bzw. Stützmauern dient der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren Einbindung in das Landschaftsbild.

2.2 Sichtschutzwände

Durch die Begrenzung der Sichtschutzwände auf bestimmte Höhen und eine räumliche Begrenzung wird verhindert, dass zwischen den Grundstücken und den privaten Freiflächen das Blickfeld zu stark eingeschränkt wird. Die Gartenflächen der privaten Grundstücke vernetzen sich dadurch zu großzügigen grünen Freiräumen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen bewirkt ein durchgängiges Landschaftsbild zwischen den Grundstücken.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der exponierten Lage im Landschaftsraum unzulässig und darüber hinaus in einem Wohngebiet auch nicht erforderlich.

4. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Erschließung und Abstimmung der Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

22

5. Stellplatzverpflichtung

Da das Plangebiet nicht unmittelbar an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht ausreicht, weshalb pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

Aufstellung

Gemeinde Grafenau

Grafenau, den __. __. ____

Martin Thüringer, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 13.10.2021

Margarethe Stahl