Gemeinde Grafenau
Landkreis Böblingen

Bebauungsplan
„Bauhof Wertstoffhof Stegmühle“

Regelverfahren

in Döffingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 09.06.2021

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 14.07.2020 sind grau hinterlegt

Hohenzollernweg 1 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4 | 72280 Dornstetten | 07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 1

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich 2

1. Lage im Siedlungsgefüge 2
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 2

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 3

1. Übergeordnete Planungen 3
2. Bestehende Bebauungspläne 4
3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete 4
4. Hochwasser 5

IV. Ziele und Zwecke der Planung 5

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung 5
2. Grundsätzliche Zielsetzung 5

V. Städtebauliche Konzeption 6

1. Bauliche Konzeption 6
2. Verkehrliche Erschließung 7
3. Grün- und Freiraumstruktur 7
4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser 7

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 8

1. Umweltbelange und Umweltbericht 8
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 8
3. Natura 2000-Vorprüfung 8

VII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren 8

1. Lärmimmissionen 8
2. Berücksichtigung von Starkregenereignissen 9
3. Geologie und Baugrund 9

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens 9

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen 10

1. Art der Nutzung 10
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise 10
3. Zulässige Grundfläche 10
4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen 10
5. Zahl der Vollgeschosse 10
6. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze 10
7. Fläche für den Gemeinbedarf 10
8. Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen 10
9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung 10
10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses 11

11. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft……11

X. Örtliche Bauvorschriften.....11

1. Dachformen und Dachaufbauten.....11
2. Fassaden und Dachgestaltung.....11
3. Werbeanlagen.....11
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....11
5. Einfriedungen.....11

XI. Anlagen.....12

I. Planerfordernis

Der bestehende Bauhof der Gemeinde Grafenau liegt zwischen den beiden Teilgemeinden Dätzingen und Döffingen im Bereich der Landesstraße L 1182. Das bestehende Betriebsgrundstück des Bauhofs liegt in der Gemarkung von Döffingen, im Süden der Straße „Stegmühle“ und soll baulich sowie organisatorisch neu strukturiert und zusammengeführt werden. Nördlich davon befinden sich aktuell der Wertstoffhof sowie Büro und Sozialräume des Bauhofs (Stegmühle 16, 18).

Im Zuge der Ansiedlung der Feuerwehr auf dem Grundstück des Wertstoffhofs, soll dieser an den Standort südlich des Bauhofs verlagert werden. Der gesamte bebaute Bereich um das Plangebiet befindet sich in einer Abrundungssatzung von 1991.

Die Erschließung des Betriebsgeländes des Bauhofs erfolgt über die neu geplante nordöstliche Zufahrt, die des Wertstoffhofs über die neue nordwestliche Zufahrt auf die Straße „Stegmühle“. Im nördlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich der alte Wertstoffhof, eine Tankstelle sowie mehrere Wohngebäude und betrieblich genutzte Gebäude der Gemeinde.

Im Osten finden sich ebenso vereinzelt Wohngebäude. Im Süden grenzen Grünflächen an. Im Westen befinden sich angrenzend an den Bauhof Gebäude (Stegmühle 19) in denen der Musikverein sowie ein Jugendtreff untergebracht sind.

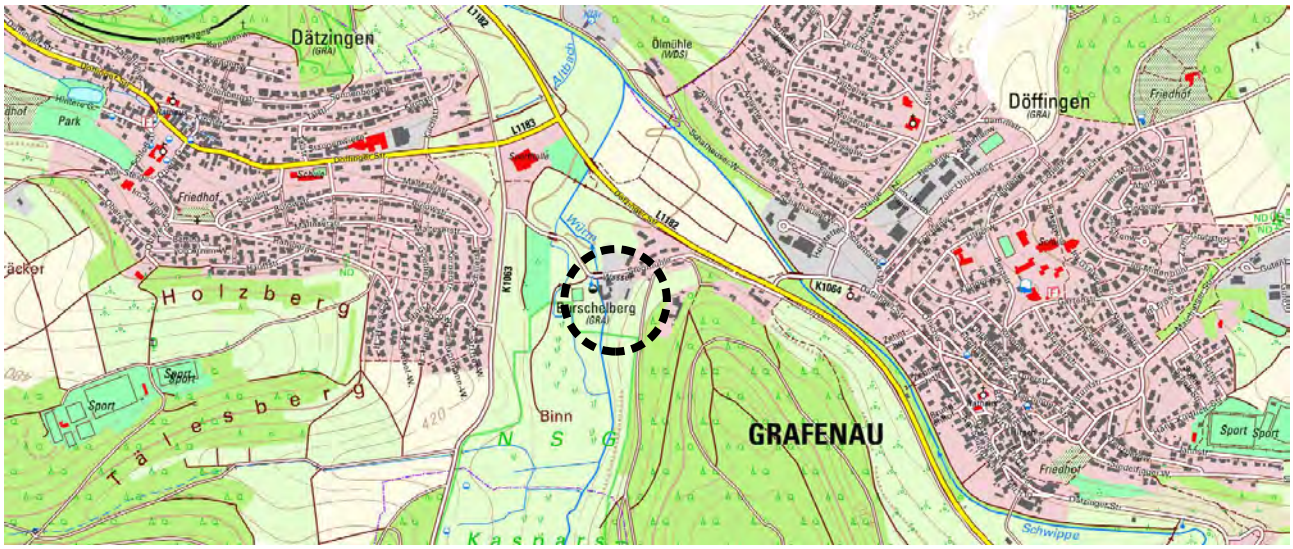
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof Wertstoffhof Stegmühle“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Die Neubauten des Bauhofs und des künftigen südlich angegliederten Wertstoffhofs ziehen eine Veränderung der baulichen und der schalltechnischen Situation nach sich.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

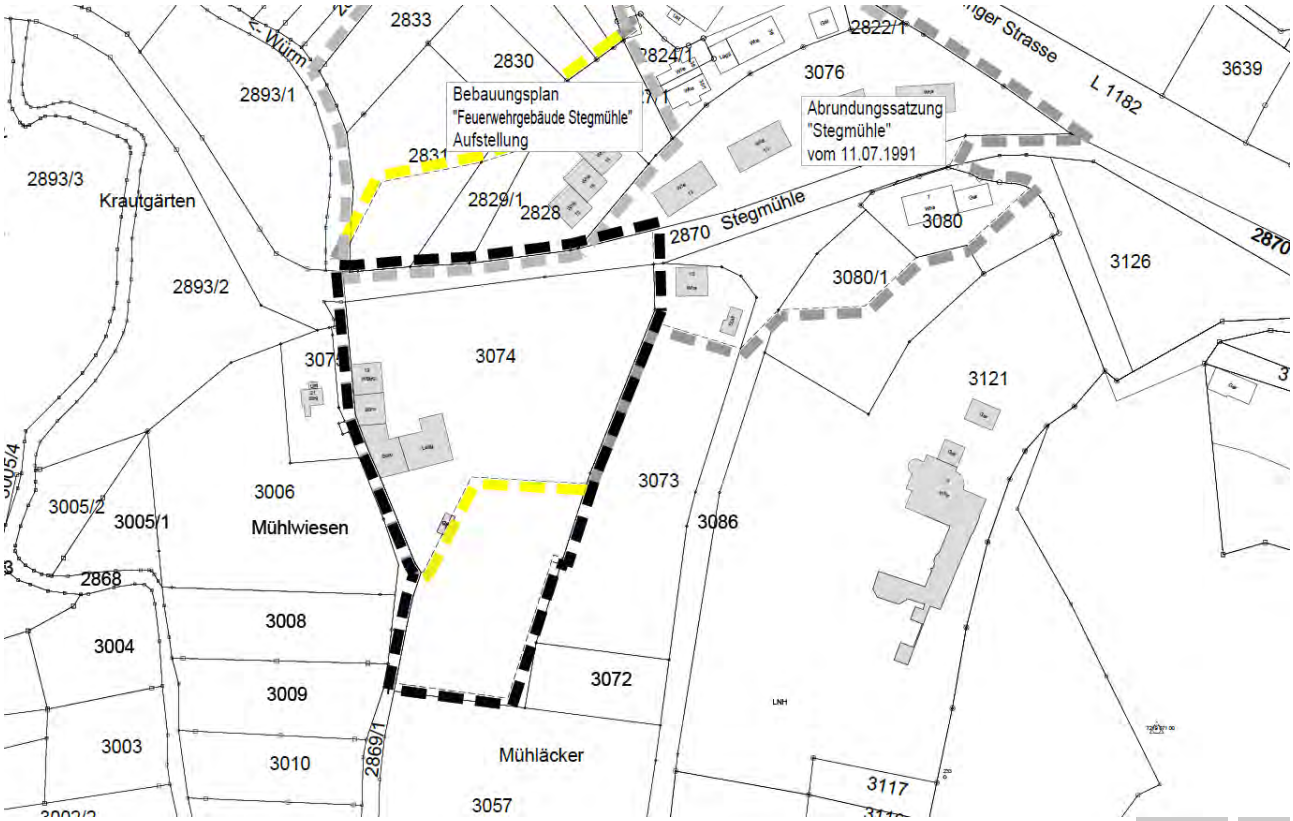
1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Dätzingen / Döffingen, südlich der Stegmühle (Flst. 2870).



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans



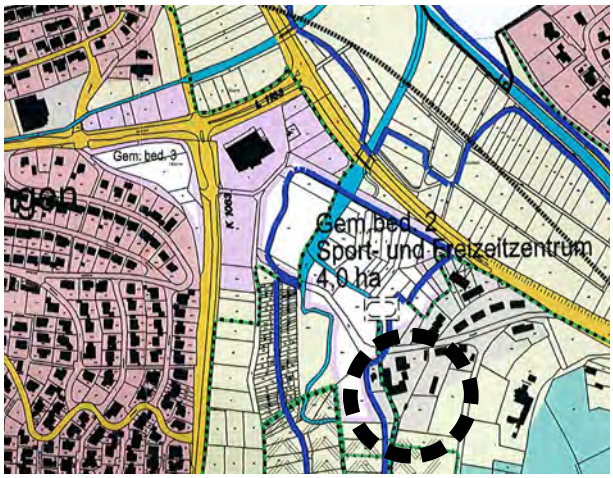
Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 0,84 ha ~~0,85 ha~~ beinhaltet die Flurstücke 2870 i.T. (Straße Stegmühle)~~, 3072 i.T., 3073/1~~ und 3074.

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Bestehende gemischte Bauflächen
Rechtskräftige Bebauungspläne	Abrundungssatzung „Stegmühle“, Rechtskraft: 11.07.1991
Landschaftsschutzgebiete	Angrenzend West, LSG „Grafenau“
Naturschutzgebiete	Angrenzend Süd, NSG „Kasparsbrunnen-Ried-Binn“
Besonders geschützte Biotope	-
Biotopverbund	Tangiert, Teilfläche Süd, Verbund „mittlerer Standorte“
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Angrenzend Süd, FFH-Gebiet „Gäulandschaft an der Würm“
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Würm, Gewässerrand 5,00 m
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ_{100})	Angrenzend West
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem})	Betroffen, Teilfläche Nordwest
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

1. Übergeordnete Planungen

Ausschnitt Regionalplan

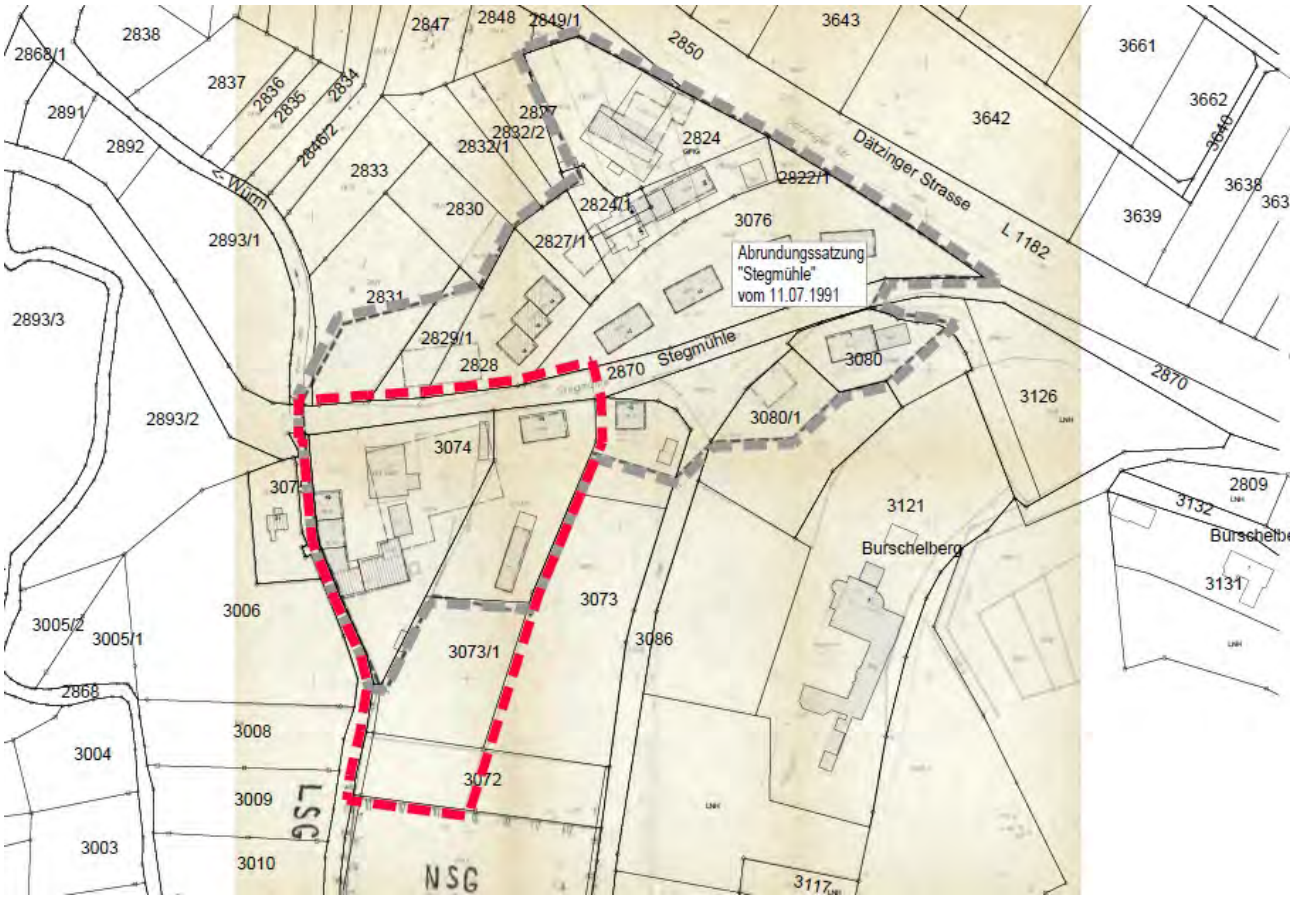


Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Stuttgart wird das Plangebiet überwiegend als bestehende Siedlungsfläche (Mischgebiet), im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Aidlingen/Grafenau als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

2. Bestehende Bebauungspläne

Um eine städtebaulich sinnvolle Ordnung zu gewährleisten, wird die rechtskräftige Abrundungssatzung „Stegmühle“ von der Planung in Teilen überplant.



Rechtskräftige Abrundungssatzung „Stegmühle“ vom 11.07.1991 (grau gestrichelte Linie)

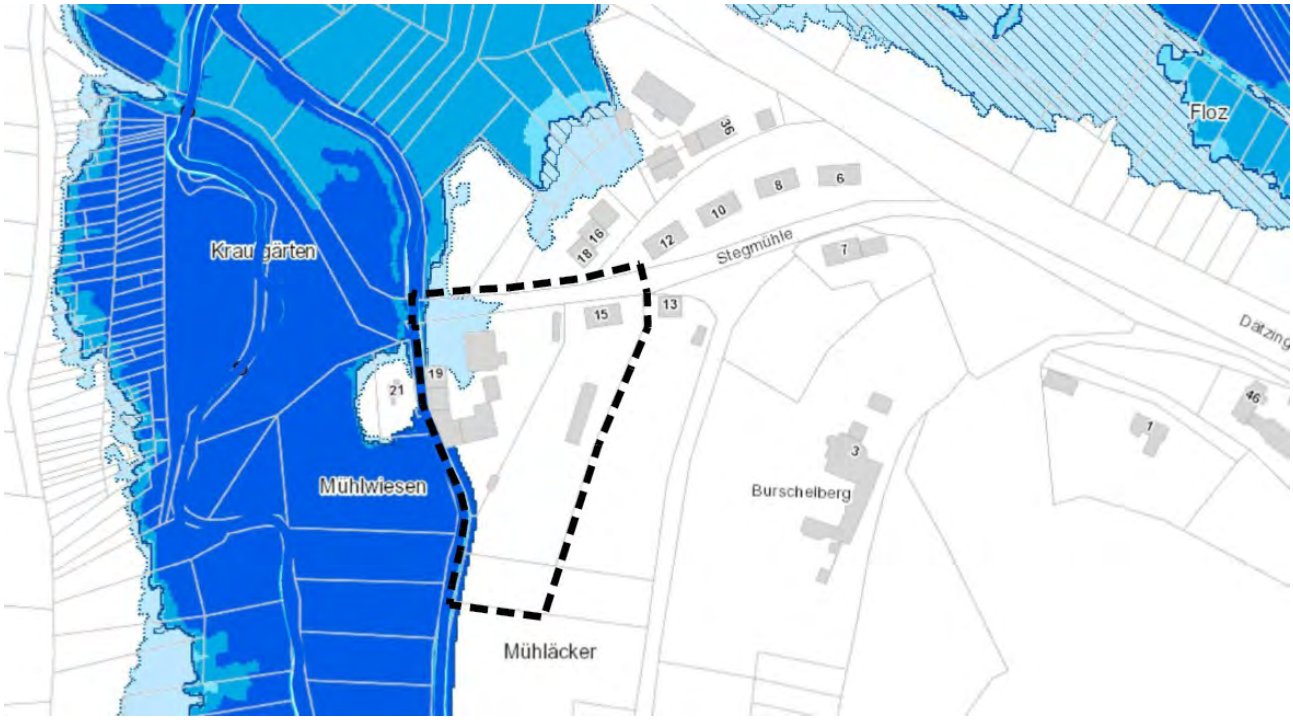
3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Schutzgebiete und auch keine ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen. Die nächst gelegene Magere Flachland-Mähwiese ist in ca. 80 m Entfernung in südlicher Richtung gelegen. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich sind das FFH-Gebiet ‚Gäulandschaft an der Würm‘, das Naturschutzgebiet ‚Kasparsbrunnen-Ried-Binn‘ und das Landschaftsschutzgebiet ‚Grafenau‘.

Vom Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Wirkungen auf die Schutzgebiete bzw. auf die FFH-Lebensraumtypen und deren Inventare in der Umgebung aus.

Der Geltungsbereich schneidet im Süden den Kernraum bzw. Kernflächen zum ‚Biotopverbund mittlerer Standorte‘ an. Da die betroffenen Flächen in ihrer Substanz weitestgehend erhalten bleiben, ist mit einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen.

4. Hochwasser



Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete

4.1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100)

Westlich angrenzend befindet sich das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Würm.

4.2. Hochwasserrisikogebiete (HQextrem)

Der nordwestlichste Teil des Plangebietes liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) der Würm. Derzeit laufen Planungen zur Gewässerrenaturierung der Würm inklusive Schaffung von Retentionsraum.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Betriebsgebäude mitsamt Hallen des bestehenden Bauhofs, das Wohngebäude Stegmühle 15 un das alte Mühlengebäude Stegmühle 19 (Unterbringung Musikverein, Jugendreferat)
- Straße „Stegmühle“, Hofflächen, südlich Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- südlich: Grünflächen; östlich: Grünflächen, einzelnes Wohngebäude
- nördlich: Straße Stegmühle, alter Wertstoffhof, vereinzelt Wohnen, Betriebsgebäude der Gemeinde
- westlich: Gewässer (Würm)

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplante Erweiterung bzw. Neubebauung des Bau- und Wertstoffhofs Stegmühle inklusive aller notwendigen Hofflächen und Nebenanlagen mitsamt Aussagen zum Bestandsgebäude Stegmühle 19 geschaffen werden.

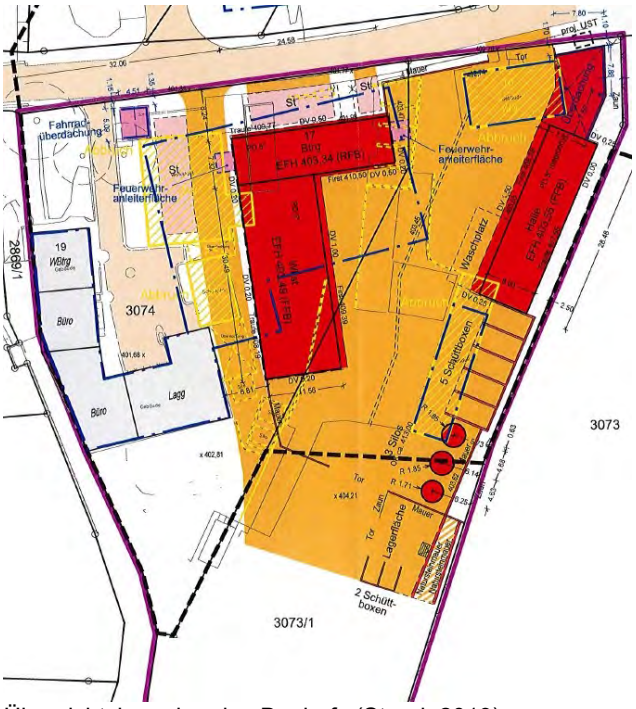
V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Grundriss Neubau Bauhof mit Kalthalle, Schüttgüter, Salzsilos, Gärtnerbereich (Dipl.Ing. Hradil, Stand: 2019)

Die Planung sieht, nach Abriss der bestehenden Gebäude des Bauhofes sowie des Gebäudes Stegmühle 15, die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Betriebsgebäudes, einer Werkstatthalle sowie einer Kalthalle bzw. Garage vor. Neben der Errichtung der neuen Gebäude sollen auch Lagerflächen für Schuttgüter, ein Waschplatz, eine überdachte Abstellfläche, drei Silos für Streugut sowie ein Bereich für den Gärtner neu oder umgeplant werden. Die Andienung des Bauhofs erfolgt über die neue straßenebene Zufahrt im Nordosten des Betriebsgeländes und mündet direkt in die Straße Stegmühle ein.
Im Süden angrenzend an den Bauhof errichtet der Landkreis Böblingen als Ersatz für den nördlich entfallenden Wertstoffhof einen neuen Wertstoffhof. Dessen Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im Nordwesten. Durch diese Trennung der Zufahrten sollen sich der Betrieb des Bauhofs und des Wertstoffhofs nicht gegenseitig beeinträchtigen. Das Emissionsverhalten des Bau- und Wertstoffhofs entspricht dabei dem einer gewerblichen Nutzung.

Die bereits bestehenden Nutzungen für Jugend und Vereine im Bestandsgebäude Stegmühle 19 werden durch Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Kultur, Freizeit und Jugend gesichert und decken mögliche künftige Entwicklungen ab.



Übersichtslageplan des Bauhofs (Stand: 2019)

Lageplan des Wertstoffhofs (IBB Wörn, Stand: 2021)

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die Straße Stegmühle erschlossen. Der Bauhof sowie auch der Wertstoffhof erhalten jeweils separate Zufahrten.

2.2. Innere Erschließung

Für die optimale Nutzung des Bau- und Wertstoffhofs, vor allem auch die möglichst günstige Erreichbarkeit und reibungslose Abwicklung der Arbeitseinsätze sowie der Entsorgung (Wertstoffe), ist im Plangebiet eine erhöhte Flächenversiegelung in Form von großzügigen Hofflächen inklusive Zu-/Ausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen und Parkflächen für die privaten Fahrzeuge der Bauhofmitarbeiter bzw. Stellplätze für Kurzparker (Wertstoffhof) notwendig.

Um die erhöhte Flächenversiegelung ermöglichen zu können, wird vorgesehen, dass die GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten entsprechend überschritten werden darf.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Öffentliche Grünflächen

Entlang der Randbereiche sind geringfügige Grünflächen vorgesehen.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser wird in die bestehenden Leitungen in der Stegmühle geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser erfährt eine ordnungsgemäße Beseitigung. Der Nachweis erfolgt im Bauantrag. Die detaillierte Entwässerungsplanung wird somit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden ein Bilanzierungsdefizit von **46.603 Punkten**. Die Kompensation dieses Defizits hat über geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erfolgen (planexterner Ausgleich). *Diese sind noch rechtzeitig festzulegen*

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

3. Natura 2000-Vorprüfung

Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellt und ist dem Anhang beigefügt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten.

VII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Lärmimmissionen

1.1. Ausgangssituation

Anlass für die vorliegende schalltechnische Untersuchung ist die geplante Umgestaltung und Erweiterung des Bau- und Wertstoffhofs in Grafenau. Im Rahmen des Vorhabens zur Umgestaltung und Erweiterung des bestehenden Betriebs ist ein Nachweis erforderlich, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch den Betrieb des Bau- und Wertstoffhofs eingehalten werden. Die Ermittlung der von dem Betrieb ausgehenden Emissionen, geschieht auf Basis eines mit der Gemeinde, dem Bauhof sowie dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Böblingen abgestimmten Betriebsmodells unter Berücksichtigung aller lärmrelevanter Vorgänge. Die Geräuscheinwirkung, des von der Planung verursachten Gewerbelärms, ist als Zusatzbelastung an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen und nach TA Lärm zu bewerten. Auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung kann dann verzichtet werden, wenn die durch die Zusatzbelastung ermittelten Beurteilungspegel an den

maßgebenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Ist dies nicht der Fall, so ist die Gesamtbelastung als energetische Addition der Vor- und Zusatzbelastung zu ermitteln und zu bewerten.

Sollten bauliche oder organisatorische Maßnahmen des Betriebes aufgrund von Lärmkonflikten notwendig und umsetzbar sein, werden diese durch eine Maßnahmenbetrachtung geprüft und in Abstimmung mit dem Auftraggeber bezüglich der Minderungswirkung bewertet.

1.2. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung

Die mit dem Bauhof, der Gemeinde sowie dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Böblingen abgestimmten lärmrelevanten Vorgänge sind in das schalltechnische Modell eingeflossen und zeigen, dass die Immissionsrichtwerte sowie die maximal zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld des Bau- und Wertstoffhofs, sowohl am Tag als auch in der Nacht unter Berücksichtigung folgender Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können:

- Sollten lärmintensive Tätigkeiten auf der Abstellfläche nördlich der Kalthalle stattfinden (z.B. Containerstandort des Bauhofs) ist dieser Bereich nach Norden und Osten hin schalldicht einzuhausen und die Einhausung nach Süden hin fugendicht an die Kalthalle anzuschließen. Die Höhe der Einhausung sollte mindestens 3,5 m über der Geländehöhe der nordöstlichen Bauhofzufahrt betragen.
- Sollten lärmintensive Tätigkeiten wie das Arbeiten mit einer Flex bzw. einer Trennscheibe nicht im Gebäudeinneren, sondern im Außenbereich der Werkstatt stattfinden, sind diese Arbeiten im südlichen Teil vor der Werkstatt zu verrichten um eine möglichst große Distanz zwischen der Emission und den Immissionsorten herzustellen.

Das Planvorhaben zur Umgestaltung des Bauhofs und Neuansiedlung des Wertstoffhofs ist somit unter Einhaltung der genannten Lärmschutz-Maßnahmen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig und verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Behörde vorbehalten.

2. Berücksichtigung von Starkregenereignissen

2.1. Umgang mit Außenbereichswasser

Das Plangebiet befindet sich in einer ebenen Lage. Mit anfallendem Außenbereichswasser bei Starkregenereignissen ist nicht zu rechnen.

3. Geologie und Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung des BGU Deckenpfronn (Untersuchungsbericht vom 27.03.2019) vor, die im Rahmen der Fachplanung / des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten werden aufgrund der Lage ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3. Zulässige Grundfläche

Als zulässige Grundflächenzahl wird die in der BauNVO vorgeschriebene Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete im Bereich des Bau- und Wertstoffhofs festgesetzt um u.a. dem zukünftigen Emissionsverhalten und einer erhöhten Flächenversiegelung gerecht zu werden. Für die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Mühlengebäudes wird eine GRZ von 0,6 festgelegt. Diese entspricht der bisherigen Abrundungssatzung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes (Mischbaufläche).

4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe begrenzt. Als Bezugspunkt wird eine festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben, die sich an der umgebenden Bebauung (u.a. Mühlengebäude) orientiert und sicher stellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

5. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen entspricht der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

6. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet keine Besonderheiten in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu erkennen sind. Diese sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, dasselbe gilt für Garagen und Carports sowie Fahrradüberdachungen.

7. Fläche für den Gemeinbedarf

Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit und Jugend“.

8. Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen

Im zeichnerischen Teil befindet sich eine Umspannstation, welche zur Versorgung des Gebiets dient. Der Stationsplatz wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorab festgelegt. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Erläuterung der Entwässerung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt.

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses

Entlang der Würm wird ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Hier dürfen keinerlei Eingriffe, wie Errichtung baulicher Anlagen, Geländeauffüllungen oder Gehölzrodungen erfolgen.

11. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen und Dachaufbauten

Die Wahl der Dachform und -neigung wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. U.a. sind Aufbauten (Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie nur bis maximal 1 m über der Dachfläche von Flachdächern zulässig.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden. Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort für die heimische Flora und Fauna.

3. Werbeanlagen

Werbung darf nur an der Stätte der eigenen Leistung erfolgen und muss in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein. Beleuchtete Werbeanlagen werden hingegen gänzlich ausgeschlossen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze entlang der „Stegmühle“ mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen. Hof- und Umschlagflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten, um Verunreinigungen der Schutzgüter zu verhindern.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen (Höhenbegrenzung und Mindestabstand).

Aus betrieblichen Gründen sind im Einzelfall auch höhere Einfriedungen von bis zu 3,00 m zulässig.

XI. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 19.05.2021
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.07.2020
3. Schalltechnische Untersuchung „Erweiterung Bau- und Wertstoffhof Stegmühle“ vom 26.05.2020
4. Natura 2000-Vorprüfung vom 19.05.2021

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 14.07.2020 für die Sitzung am 22.07.2020

Geänderte Fassung vom 19.05.2021 für die Sitzung am 09.06.2021

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Grafenau, den ……

……..

Martin Thüringer (Bürgermeister)