



**Gemeinde Grafenau  
Landkreis Böblingen**

**Bebauungsplan  
„Feuerwehrgebäude Stegmühle“**

**Regelverfahren  
in Döffingen**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 11.12.2020

*Vorentwurf*

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

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## Inhaltsübersicht

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>I.</b>    | <b>Planerfordernis</b> .....  | <b>1</b>  |
| <b>II.</b>   | <b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....                                    | <b>2</b>  |
| 1.           | Lage im Siedlungsgefüge.....  | 2         |
| 2.           | Geltungsbereich des Bebauungsplans.....   | 2         |
| <b>III.</b>  | <b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....                    | <b>3</b>  |
| 1.           | Übergeordnete Planungen.....  | 3         |
| 2.           | Bestehende Bebauungspläne.....  | 4         |
| 3.           | Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....                             | 5         |
| 4.           | Hochwasser.....   | 5         |
| 5.           | Klassifizierte Straßen.....   | 6         |
| <b>IV.</b>   | <b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....   | <b>6</b>  |
| 1.           | Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....                                | 6         |
| 2.           | Grundsätzliche Zielsetzung.....   | 6         |
| <b>V.</b>    | <b>Städtebauliche Konzeption</b> .....  | <b>7</b>  |
| 1.           | Bauliche Konzeption.....  | 7         |
| 2.           | Verkehrliche Erschließung.....  | 8         |
| 3.           | Grün- und Freiraumstruktur.....   | 8         |
| 4.           | Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....                                | 8         |
| <b>VI.</b>   | <b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....   | <b>9</b>  |
| 1.           | Umweltbelange und Umweltbericht.....  | 9         |
| 2.           | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....   | 9         |
| <b>VII.</b>  | <b>Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren</b> .....              | <b>9</b>  |
| 1.           | Lärmimmissionen.....  | 9         |
| 2.           | Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....                                     | 10        |
| <b>VIII.</b> | <b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....                                       | <b>11</b> |
| 1.           | Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....           | 11        |
| 2.           | Zulässige Grund- und Geschossflächen.....   | 11        |
| 3.           | Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....                          | 11        |
| 4.           | Nebenanlagen, Garagen und Carports.....   | 11        |
| 5.           | Gemeinbedarf.....   | 11        |
| 6.           | Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen..... | 11        |
| <b>X.</b>    | <b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....   | <b>12</b> |
| 1.           | Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....                                    | 12        |
| 2.           | Fassaden- und Dachgestaltung.....   | 12        |
| 3.           | Werbeanlagen.....   | 12        |
| 4.           | Gestaltung unbebauter Flächen.....  | 12        |
| 5.           | Einfriedungen.....  | 12        |
| 6.           | Geländemodellierungen.....  | 12        |
| <b>XI.</b>   | <b>Anlagen</b> .....  | <b>13</b> |

## I. Planerfordernis

Es ist kommunale Aufgabe für die Gewährleistung des Brandschutzes zu sorgen. Dabei hat die Gemeinde laut Feuerwehrgesetz (FwG) die Aufgabe, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende, leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Demzufolge ist seitens der Gemeinde Sorge darüber zu tragen, der örtlichen Feuerwehr optimale Bedingungen für ihre Arbeit zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgebäude Stegmühle“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatz der beiden ortsteilbezogenen Feuerwehrgerätehäuser (FWGH) durch den Neubau eines gemeinsamen FWGH an zentraler Stelle.

Standort, Funktionserfüllung und Erreichbarkeit ergeben sich aus dem Feuerwehrbedarfsplan und den Vorentwürfen des Architekturbüros.

Überlagert werden der bisherige Wertstoffhof und das Bürogebäude von Bauhof und Wassermeister, die südlich der Stegmühle von der Gemeinde bzw. dem Landkreis neu errichtet werden. Das Plangebiet umfasst weiter einen Abschnitt der Landesstraße L 1182 verbunden mit einer Anbindung des FWGH ans übergeordnete Straßennetz.

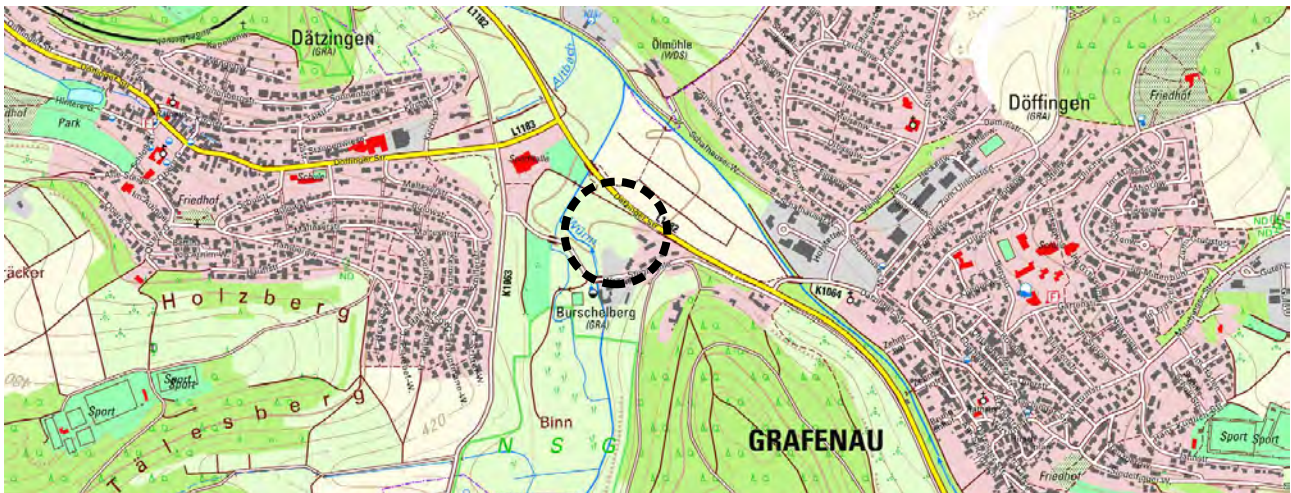
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgebäude Stegmühle“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses ziehen eine Veränderung der baulichen und der schalltechnischen Situation nach sich.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

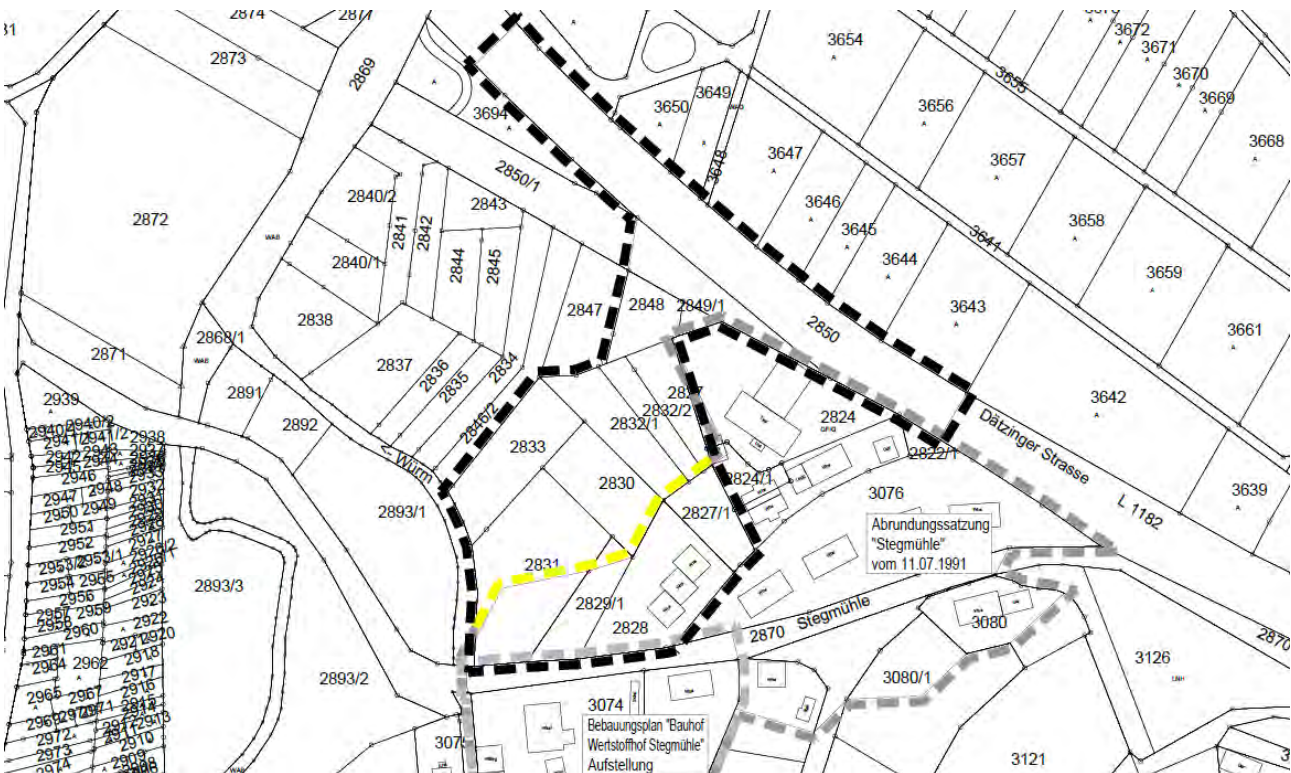
### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen Dätzingen und Döffingen zwischen der L1182 im Norden und der Stegmühle im Süden.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2. Geltungsbereich des Bauungsplans



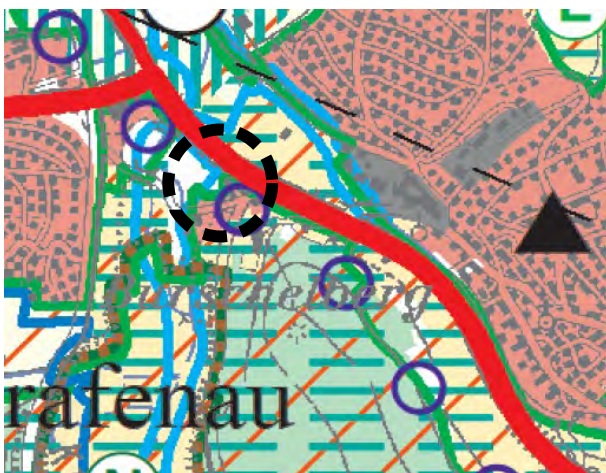
Geltungsbereich des Bauungsplanes „Feuerwehrgebäude Stegmühle“

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 1,35 ha beinhaltet die Flurstücke 2827, 2827/1, 2828, 2829/1, 2830, 2831, 2832/1, 2832/2, 2833, 2848, 2849/1, 2850 i.T. (L 1182, Dätzinger Straße), 2850/1 i.T. (Weg).

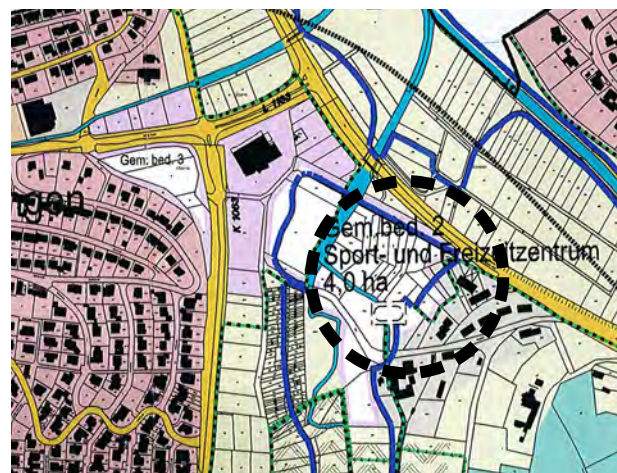
### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

|  |  |
|--|--|
| Regionalplan   | Bestehende Siedlungsfläche Mischgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet                       |
| Flächennutzungsplan                                  | Bestehende gemischte Baufläche, geplante Gemeinbedarfsfläche, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet |
| Rechtskräftige Bebauungspläne                        | Abrundungssatzung „Stegmühle“, Rechtskraft: 11.07.1991   |
| Landschaftsschutzgebiete                             | LSG „Grafenau“ (Schutzgebietsnummer: 1.15.088)   |
| Naturschutzgebiete                                   | -  |
| Besonders geschützte Biotope                         | -  |
| Biotopverbund  | -  |
| Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)              | -  |
| UVP-pflichtiges Vorhaben                             | -  |
| Waldabstandsflächen                                  | -  |
| Oberflächengewässer / Gewässerrand                   | Würm, Gewässerrand 5,00 m  |
| Wasserschutzgebiete                                  | -  |
| Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )          | Betroffen  |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> ) | Betroffen  |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlinien                | Landesstraße L1182   |

#### 1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Stuttgart wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (Mischgebiet) und in Teilen

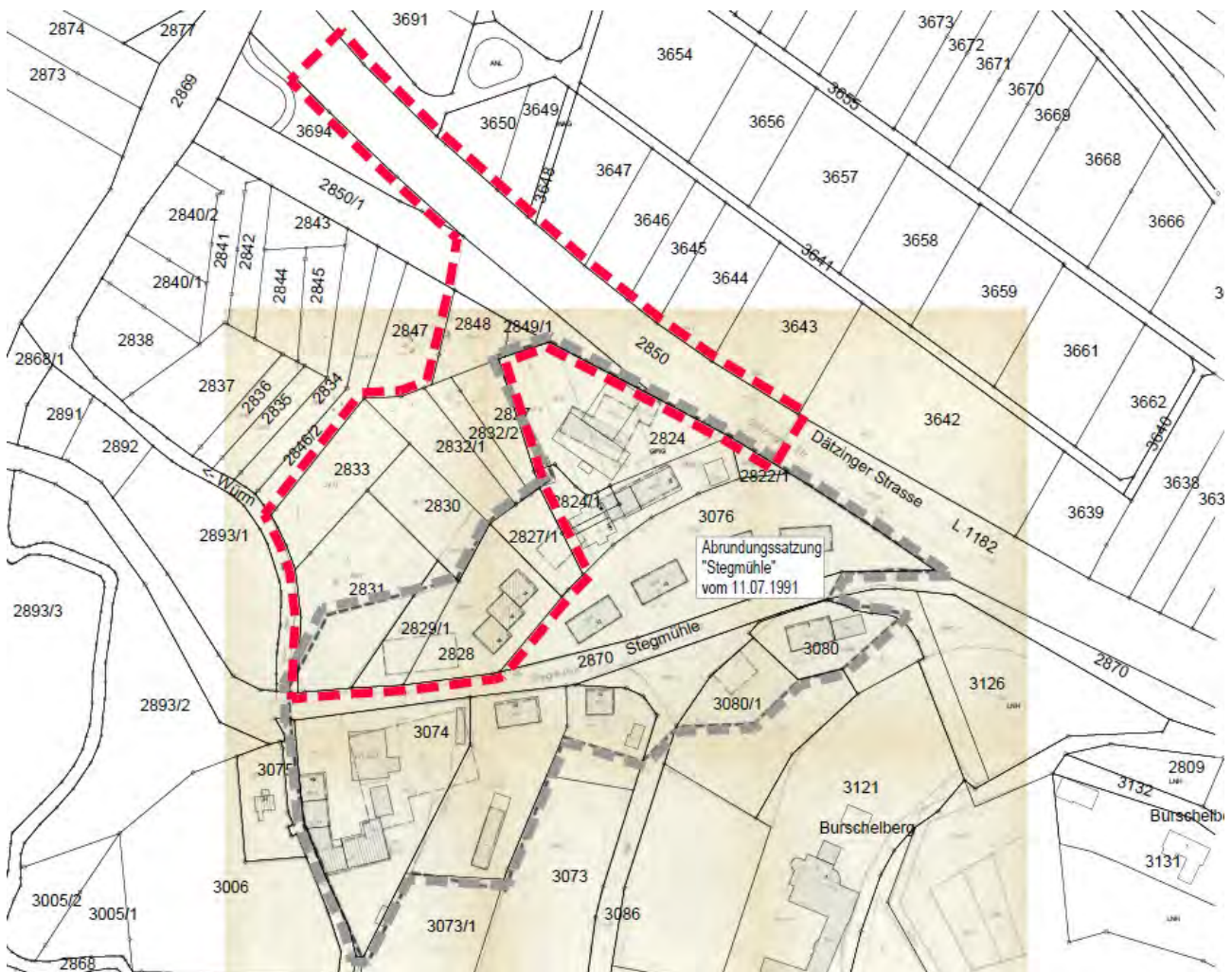
als sonstige Flächen (Landwirtschaft) ausgewiesen und liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie dem Überschwemmungsgebiet entlang der Würm. In Nordwest – Südost – Richtung kreuzt eine geplante Trasse für Schienenverkehr das Plangebiet. Diese Planungen sind jedoch nicht mehr aktuell und wurden verworfen.

Im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Aidlingen/Grafenau wird die Fläche als bestehende Mischbaufläche sowie geplante Gemeinbedarfsfläche (hier: Sport- und Freizeitzentrum) dargestellt und ist durch ein Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebiet betroffen.

Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 2. Bestehende Bebauungspläne

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



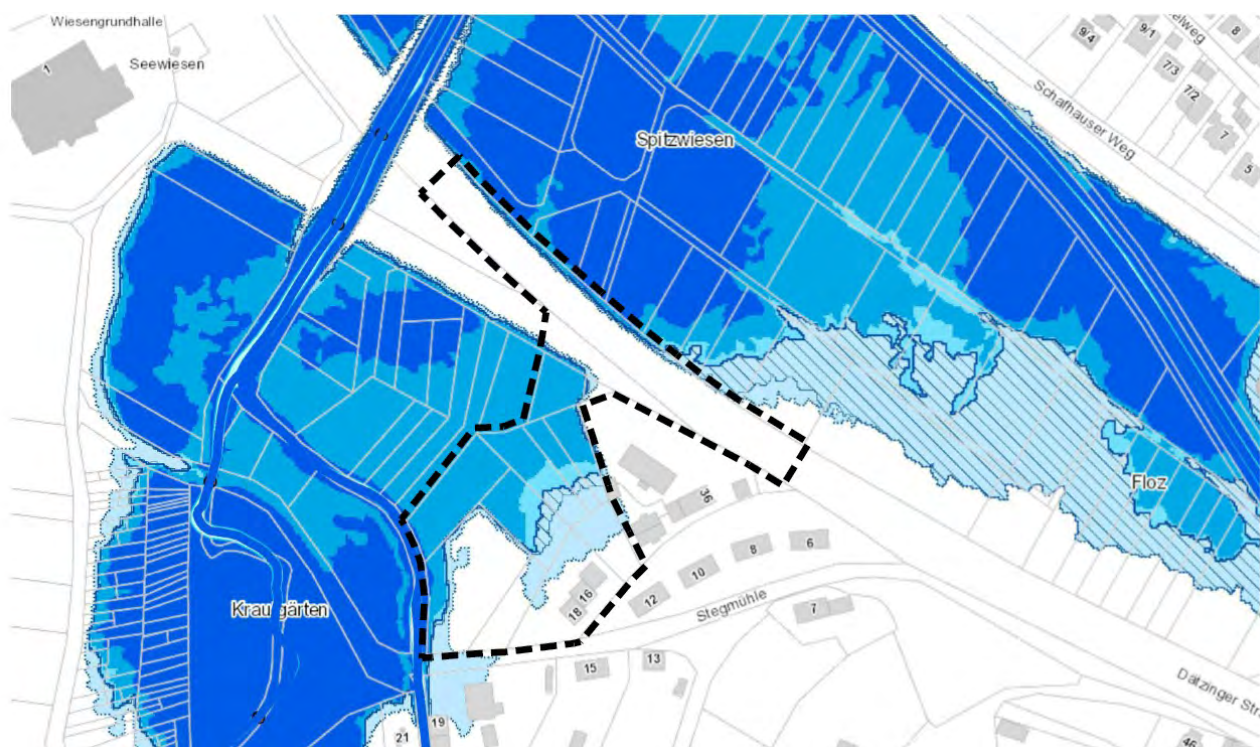
Rechtskräftige Abrundungssatzung „Stegmühle“ vom 11.07.1991 (grau gestrichelte Linie)

### 3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt weitgehend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Grafenau“. Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich keine Schutzgebiete und auch keine FFH-Lebensraumtypen. Das nächst gelegene geschützte Offenlandbiotop nach BNatSchG ist der ‚Naturnahe Bachabschnitte der Würm, Krautgärten‘ in ca. 80 m Entfernung in westlicher Richtung. Die nächst gelegene Magere Flachland-Mähwiese befindet sich in ca. 190 m Entfernung zur südlichen Gebietsgrenze.

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

### 4. Hochwasser



Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete

#### 4.1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100)

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Würm, tangiert den geplanten Bau des FWGH aber nur gering. Der Neubau wird hochwasserangepasst ausgeführt (u.a. Anhebung des Geländes und somit der EFH, ggf. Tiefengründung notwendig gem. geologischen Gutachten). Derzeit laufende Planungen zur Gewässerrenaturierung der Würm inklusive Schaffung von Retentionsraum sollen das gesamte Plangebiet aus dem HQ-100 Bereich herausnehmen.

#### **4.2. Hochwasserrisikogebiete (HQextrem)**

Der mittige, eher östliche Teil des Plangebietes liegt im festgesetzten Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) der Würm. Auch hier laufen derzeit Planungen zur Gewässerrenaturierung der Würm um das Gebiet aus dem HQ-extrem Bereich herausnehmen.

#### **5. Klassifizierte Straßen**

---

Nördlich des Plangebiets verläuft die L1182. Gemäß § 22 Straßengesetz (Anbaubeschränkungen) sind Hochbauten entlang einer Landesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen resultiert eine entsprechende Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz.

Für das Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge in Notfallsituationen (Alarmausfahrt) ist ein Anschluss an die L1182 geplant. Form und Umfang wird mit den Beteiligten (Feuerwehr, Tankstellenbetreiber) sowie den zuständigen Straßenbehörden noch abgestimmt.

### **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:

- Gelände des Wertstoffhofes
- Bürogebäude von Bauhof und Wassermeister
- Wiesenflächen
- Landesstraße L1182

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

- südlich: Gelände des Bauhofs und Stegmühle
- östlich: Wohnnutzung
- nordöstlich: Tankstelle
- westlich: Wiesenflächen, Gewässer (Würm), Naherholungsgebiet Wiesengrundhalle

#### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

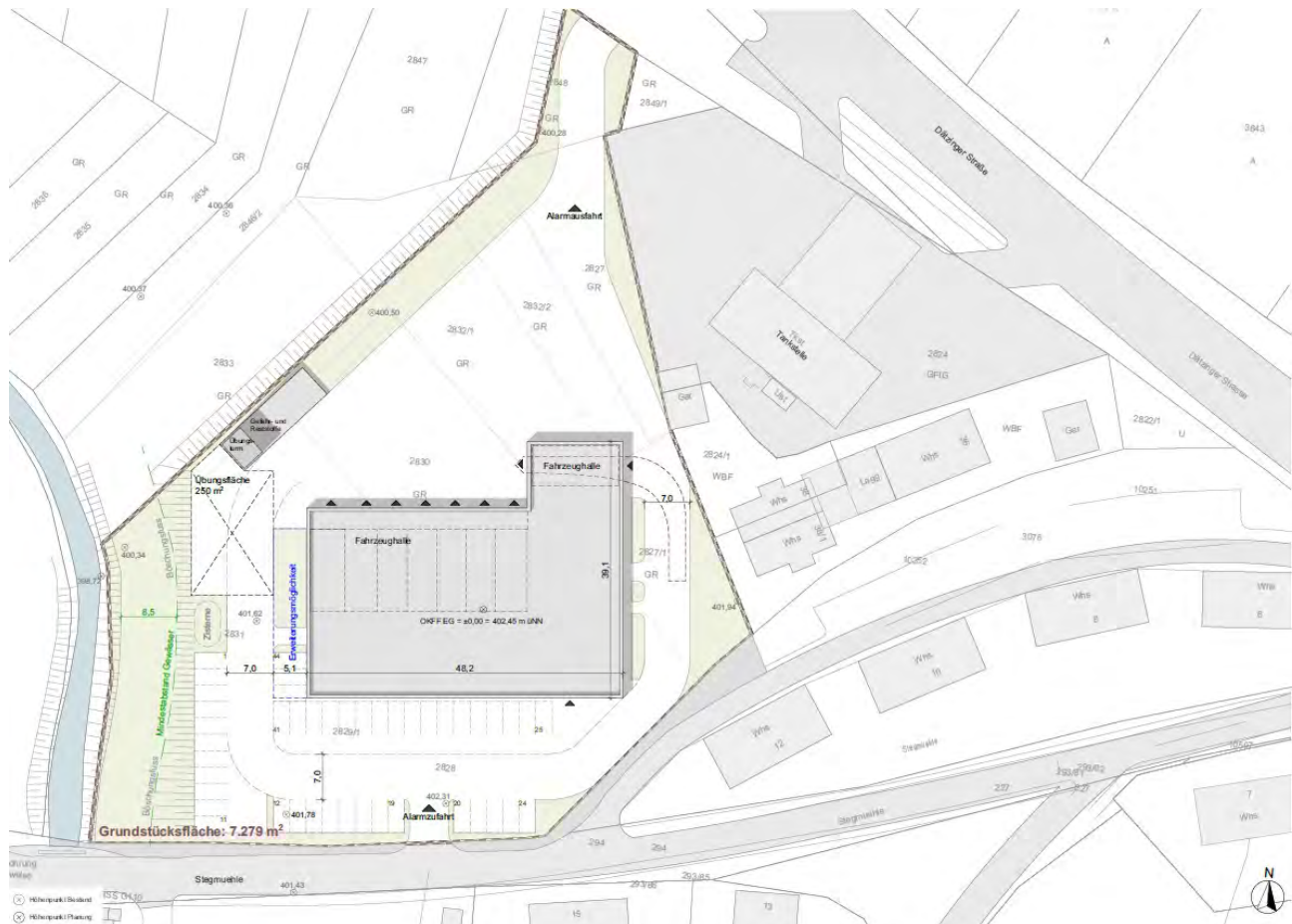
---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für ein geplantes Feuerwehrgerätehaus inklusive aller notwendigen Hofflächen und Nebenanlagen geschaffen werden.



## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption



Lageplan Neubau FWGH (Vorentwurf) der kplan AG vom 27.01.2020

Die Planung sieht, nach Rückbau des bisherigen Wertstoffhofs und Abriss der bestehenden Bürogebäude von Bauhof und Wassermeister (Haus-Nr. 14, 16, 18), die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Feuerwehrgerätehauses (FWGH) inklusive Fahrzeughalle vor. Die Geschosshöhe ist mit 3,5 m geplant und die Gebäudehöhe mit 8,0 m definiert. Eine Erweiterungsmöglichkeit des FWGH ist vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind im südlichen Teil sanitäre Einrichtung und Umkleiden sowie diverse Werkstätten untergebracht. Im östlichen Teil des EG befinden sich u.a. die Einsatzzentrale, Stabsräume, Lager und WC's. Im nördlichen Teil des EG ist die Halle für die Einsatzfahrzeuge und die Waschanlage geplant. Im Obergeschoss finden sich im südlichen Teil u.a. Büro-, Technik- und Lagerräume sowie Räumlichkeiten für die Jugendfeuerwehr inkl. Umkleiden vor. Im östlichen Teil des OG sind Schulungsräume, eine Küche und WC's vorgesehen. Im nördlichen Teil sind die Fahrzeughallen (Lufträume), wie o.s. erwähnt.

Die Zufahrten und Hofflächen um das Gebäude ermöglichen eine schnelle Zu- und Abfahrt in Notfallsituationen sowie eine großzügige Abstellmöglichkeit der privaten Fahrzeuge der Einsatzkräfte. Westlich des Gebäudes sind Flächen (u.a. Turm) vorgesehen, die für regelmäßige Übungseinheiten genutzt werden können. Der Mindestabstand zum Gewässer (Würm) wird eingehalten und der Hochwasserschutz berücksichtigt.

## **2. Verkehrliche Erschließung**

---

### **2.1. Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten erschlossen. Die Zufahrt von der südlich gelegenen Stegmühle soll als Hauptzufahrt (Alarmzufahrt) dienen. Diese wird sowohl bei den Übungsterminen als auch in Notfallsituationen als Zu- und Abfahrt genutzt.

Im Norden ist eine zweite Zufahrt von der Landesstraße L1182 vorgesehen, um in Notfallsituationen eine zusätzliche An- und Abfahrt (Alarmausfahrt) gewährleisten zu können, falls im schlimmsten Fall eine Zufahrt von der Stegmühle nicht möglich ist. Diese Zufahrt soll lediglich in Ausnahmesituationen genutzt werden.

### **2.2. Innere Erschließung**

Für die optimale Nutzung des Feuerwehrgerätehauses, vor allem auch die möglichst günstige Erreichbarkeit und reibungslose Abwicklung bei Notfalleinsätzen, ist im Plangebiet eine erhöhte Flächenversiegelung in Form von großzügigen Hofflächen inklusive Zu-/Ausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen und Parkflächen für die privaten Fahrzeuge der Einsatzkräfte notwendig. Diese sind in der Konzeption der kplan AG vollständig berücksichtigt.

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

### **2.3. Geh- und Radweg**

Die vorhandene Radwegeverbindung entlang der L1182 (südlich Dätzinger Straße) wurde im Bereich der geplanten Anbindung aus Gründen der Verkehrssicherheit zurückversetzt und wieder an den Bestand angeschlossen.

## **3. Grün- und Freiraumstruktur**

---

### **3.1. Öffentliche Grünflächen**

Im Uferschutzstreifen der Würm und auf dem nordwestlichen Flurstück Nr. 2833 sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Auf diesen Grünflächen soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Weiter werden entlang der L1182 die Restbereiche, die nicht als Verkehrsflächen vorgesehen sind, als Grünflächen in Form von Verkehrsgrün ausgewiesen.

### **3.2. Erhaltung von Bäumen**

Die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig in gleichwertiger Form zu ersetzen. Die Bäume entlang der L1182 und der Würm (außerhalb Geltungsbereich) sind ebenfalls zu erhalten.

## **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 60.775 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits hat über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen, die im Laufe des Verfahrens noch festgelegt werden.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit 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 ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also insgesamt nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

## **VII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren**

### **1. Lärmimmissionen**

#### **1.1. Ausgangssituation**

Aufgabe der Untersuchung ist es, die im Rahmen des Baugenehmigungs- und des Bebauungsplanverfahrens notwendigen schalltechnischen Berechnungen durchzuführen. Hierzu sind die Geräuschimmissionen durch die regelmäßige, voraussehbare Nutzung des Feuerwehrhauses im Rahmen des Übungsbetriebs, für die Zeitbereiche tags (06:00-22:00 Uhr) und nachts (lauteste Nachtstunde in der Zeit von 22:00-06:00 Uhr) zu ermitteln und zu beurteilen.

#### **1.2. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung**

Die Berechnungsergebnisse der Beurteilungspegel zeigen, dass durch den geplanten Betrieb der Feuerwehr inkl. dem Betrieb für das Waschen der Fahrzeuge und unter der Voraussetzung, dass das Tor an der Ostseite des Gebäudes während des Waschvorgangs geschlossen ist, die Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen tags und nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Zusätzlich liegen die Pegel in den Zeitbereichen tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte. Das Irrelevanzkriterium zur Berücksichtigung der Vorbelastung ist somit erfüllt.

Die Berechnungsergebnisse der Spitzenpegel zeigen, dass die Richtwerte für die Spitzenpegel an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die schalltechnischen Anforderungen nach TA Lärm sind erfüllt. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

---

## **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.

### **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. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

Die Baugrenze ist großzügig gehalten, um für künftige Bauvorhaben eine größtmögliche Flexibilität zu bieten. Sicherheitsabstände zu Verkehrsflächen werden eingehalten.

### **2. Zulässige Grund- und Geschossflächen**

Die maximal zulässige Grundfläche trägt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung.

### **3. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt und bezieht sich auf die festgelegte EFH.

Dies stellt sicher, dass sich das zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügt.

#### **3.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse resultiert aus den getroffene Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Wand- und Gebäudehöhe.

### **4. Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports werden unter bestimmten Voraussetzungen auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (Uferschutz) sind diese nicht zulässig, gleiches gilt auf Flächen mit Bepflanzungen.

### **5. Gemeinbedarf**

Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

### **6. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neugeplante Strom- und Fernmeldeleitungen unterirdisch angelegt werden sollen.

## **X. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Die Wahl der Dachform ist frei um eine gewisse Planungsflexibilität, auch für spätere Erweiterungsmöglichkeiten, zu bieten. Hingegen werden Festsetzungen zur Länge und zum Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen sowie zu Aufständern zur Nutzung der Sonnenenergie.

### **2. Fassaden- und Dachgestaltung**

---

Reflektierende Materialien und Anstriche dürfen nicht verwendet werden, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **3. Werbeanlagen**

---

Um negative Auswirkungen durch unnötige Beleuchtung im Gebiet auszuschließen, werden die Werbeanlagen in ihrer Art beschränkt.

### **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 minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

### **5. Einfriedungen**

---

Die Vorschriften zu den Einfriedungen dienen vor allem der Verkehrssicherheit.

### **6. Geländemodellierungen**

---

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

## XI. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 24.09.2020
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.09.2020
3. Schalltechnische Untersuchung der BS Ingenieure vom 03.11.2020

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.09.2020 für die Sitzung am 11.12.2020



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)