



# GEMEINDE GRAFENAU

## BEBAUUNGSPLAN „Kirchstraße, westlicher Teil – Änderung“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### VORENTWURF v. 09.06.2021

---

#### Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: .....

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Grafenau, den .....

.....  
Martin Thüringer, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 09.06.2021**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 4 sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>ausnahmsweise zulässig</u> gem. §§ 1 (5) und 4 sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,</li> <li>(2) nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für die Verwaltung.</li> </ol> <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (6) 1 sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>(3) Gartenbaubetriebe,</li> <li>(4) Tankstellen.</li> </ol>
	<p><b>Dörfliches Wohngebiet (MDW)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 5a sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</li> <li>(3) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,</li> </ol>

	<p>(4) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,</p> <p>(5) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>(6) sonstige Gewerbebetriebe,</p> <p>(7) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.</p> <p><u>ausnahmsweise zulässig</u> gem. §§ 1 (5) und 5a sind:</p> <p>(1) Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kulturelle und sportliche Zwecke,</p> <p>(2) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.</p> <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 sind:</p> <p>(1) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,</p> <p>(2) Gartenbaubetriebe,</p> <p>(3) Tankstellen.</p>
--	---

## 2. Maß der baulichen Nutzung


(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). <i>Ist im weiteren Verfahren noch festzulegen.</i></p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt (s. Planeinschrieb). Diese gelten für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante).</p> <p>Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Zwerchgiebel und –häuser (Querbauten), sind von der Festsetzung zur Traufhöhe ausgenommen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe ist auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt.</p> <p>Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, werden die Trauf-/ Firsthöhe in ihrem Bestand festgesetzt.</p>


### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	<p>o = offene Bauweise.</p> <p><i>Hinweis: Bereiche, in denen keine Bauweise festgelegt ist, ist diese nicht klar definierbar so dass auf eine Festsetzung verzichtet wird. Auf die Ausführungen in der Begründung hierzu wird verwiesen.</i></p>
----------	---

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

### 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuderichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p> <p>Sind keine Firstrichtungen in der Planzeichnung eingetragen, so ist die Stellung der baulichen Anlagen parallel oder senkrecht zur Baugrenze auszurichten.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirnen ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p>
---	--

### 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Allgemeinen und im Dörflichen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Grünfläche 1 Nebenanlagen als Gebäude bis maximal 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum je Grundstück zulässig.</p> <p>Auf die in Ziffer 12 genannten Regelungen wird verwiesen.</p>
--	---



**7. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.</p>
--	--



**8. Flächen für Gemeinbedarf**

(§ 9 (1) 5 BauGB)

  	<p><b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude</li> <li>- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> </ul>
--	---


**9. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Platz am Altbach – Aufenthaltsfläche am Gewässer, nicht für den fahrenden oder ruhenden Verkehr bestimmt. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Geh- und Fahrrechts.</p>
	<p><b>Straßenverkehrsflächen</b> <b>Zweckbestimmung: Fußwege</b> Siehe Plandarstellung</p>


**10. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Private Grünfläche 1 und 2: beide Flächen sind als Grün- und Hausgartenflächen anzulegen.</p>
---	--

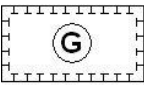

**11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**


(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>GR, FR, LR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger</p>
---	---

**12. Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 (6) und (6a) BauGB)

	<p><b>Gewässerrandstreifen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der nachrichtlich gekennzeichneten Flächen befindet sich der Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG).</p> <p>Auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 WG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bäume und Sträucher sind zu erhalten (Ausnahme bei Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes),</li> </ul> <p>sowie die Verbote des § 29 Abs. 3 WG (i.V. mit § 38 Abs. 4 WHG):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel,</li> <li>- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen,</li> <li>- die nicht nur zeitweise Lagerung von Dingen, die abgeschwemmt werden können,</li> <li>- der Umgang von wassergefährdenden Stoffen</li> </ul> <p>wird verwiesen.</p>
	<p><b>Überschwemmungsgebiete</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Südlich des Plangebiets verläuft der Altbach.</p> <p>In das Plangebiet hinein reichen stellenweise sowohl Überschwemmungsflächen des HQ<sub>100</sub> als auch des HQ<sub>ext</sub>.</p> <p>Dabei ist folgendes zu beachten: In den als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Bereichen des HQ<sub>100</sub> sind die Regelungen des § 78 WHG beachtlich. In den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (= HQ<sub>ext</sub>) ist auf eine Hochwasserangepasste Bauweise i.S.d. § 78b WHG zu achten. Auf</p>

	die Broschüre „Hochwasserrisikobewusst Planen und Bauen“ der WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH wird verwiesen.
	<b>Denkmalschutz</b> Innerhalb des Plangebiets finden sich zwei gem. § 2 DSchG geschützte Kulturdenkmale:  Bachgasse 3 – Gemeindebackhaus Kirchstraße 1 – Katholische St. Leonhardskirche

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

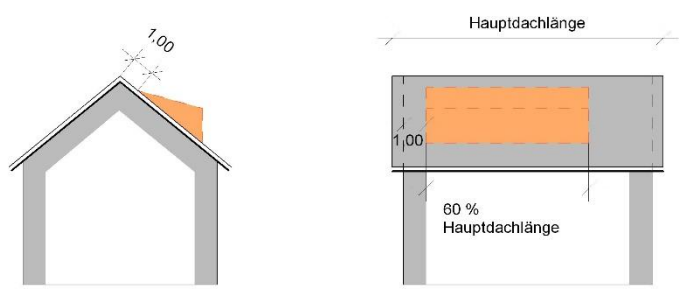
zum Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wird die Dachform und Neigung in ihrem Bestand festgesetzt.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der festgesetzten Dachneigung abweichen.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten/Dachgauben</b></p> <p>Dachaufbauten/Dachgauben sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 2/3 der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div>



	<p><b>Baudenkmale</b></p> <p>Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz zu beurteilen. Hierfür ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.</p>
--	--

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Anichtsfläche darf 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.</p>
--	--

## 3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis maximal 1,0 m Höhe über Gelände in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubhecken, als Holzzaun, als Maschendrahtzaun, der in eine Hecke integriert ist oder in Kombination mit einem max. 0,3 m hohen Sockel zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlicher Verkehrsflächen sind Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p>
--	---

## 4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“

#### 1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. DSchG (siehe auch Planzeichnung):

- Bachgasse 3 – Gemeindebackhaus
- Kirchstraße 1 – Katholische St. Leonhardskirche

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften sind möglicherweise abweichende Regelungen an Kulturdenkmälern laut Vorgaben der Denkmalschutzbehörde zu treffen.

#### 2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

#### 3. Entwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

5. Rodungszeitraum / Artenschutz

Die Entfernung von Gehölzen ist auf die Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Auf § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange ist die Feststellung der Erforderlichkeit von funktionssichernden Maßnahmen erfolgt im Rahmen einer vorhabenbezogenen Prüfung des Einzelfalls im Zuge eines Bauantrags vorzunehmen.