Arbeitsfassung 27.02.2023

GR 10.03.2023
- öffentlich -
Oberäcker
Vorlage 12/2023
Anlage 2

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberäcker“

Textteil, Stand 27.02.2023

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberäcker“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenau

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2199
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl

Stuttgart, den 27.02.2023

Inhalt

A. Rechtsgrundlagen 5

B. Planungsrechtliche Festsetzungen 5
1. Art der baulichen Nutzung 5
1.1 Allgemeine Wohngebiete 5
2. Maß der baulichen Nutzung 6
2.1 Grundflächenzahl GRZ 6
2.2 Höhe der baulichen Anlagen 6
2.3 Bezugshöhen (BZH) 7
2.4 Maximale Traufhöhe (TH_{max}) 7
2.5 Maximale Firsthöhe (FH_{max}) 7
2.6 Zahl der Wohneinheiten 7
3. Bauweise 7
4. Überbaubare Grundstücksflächen 8
5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze 8
6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 8
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 8
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9
9. Geh-, und Fahrrechte 9
10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung 10
11. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers 10

C. Örtliche Bauvorschriften 11
1. Äußere Gestaltung der Anlagen 11
1.1 Dachform/-neigung 11
1.2 Dachdeckungen 11
1.3 Dachaufbauten 11
1.4 Solaranlagen auf Dächern 11
2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 12
2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern 12
2.2 Sichtschutzwände 12
2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen 12
3. Werbeanlagen 12
4. Freileitungen 12
5. Stellplatzverpflichtung 13
6. Ordnungswidrigkeiten 13

D. Hinweise ... 13
1. Artenschutz ... 13
2. Grundwasserschutz ... 13
3. Geotechnik ... 13
4. Bodenschutz ... 14
5. Wiederverwendung von Erdmaterial auf dem Baugrundstück ... 15
6. Geotechnische Hinweise ... 15

E. Pflanzliste ... 16

F. Verfahrensvermerke ... 16

G. Aufstellung ... 17

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

(§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Maximale Grundflächenzahl,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,4.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die unterschiedlichen Dachformen wie folgt festgesetzt:

Dachform	Maximale Traufhöhe TH_{max}			Maximale Firsthöhe FH_{max}		
	WA 1.1	WA 1.2/ WA 2	WA 3	WA 1.1	WA 1.2 / WA 2	WA 3
Satteldach / Zeltdach / Pultdach	4,5 m	6,5 m	9,5 m	7,5 m	9,5 m	12,5 m
	Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Firstlänge einzuhalten					
Flachdach	4,5	6,5 m	9,5 m	7,5 m	9,5 m	12,5 m
	maximale Traufhöhe = OK Attika			maximale Firsthöhe = OK Attika Staffelgeschoss		

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen bei Flach- und Pultdächern bis zu 1,0 m überschreiten.

Definition Staffelgeschoss: Zusätzliches Geschoss beim Flachdachgebäude, welches nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird und < 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses einnimmt und an allen Gebäudeseiten vom darunterliegenden Vollgeschoss eingerückt ist. An zwei Gebäudeseiten ist das Staffelgeschoss um jeweils mindestens 1,0 m einzurücken (siehe Skizze). Das Staffelgeschoss selbst hat ebenfalls ein Flachdach.

2.3 Bezugshöhen (BZH)

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NHN bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Interpolation der Bezugshöhen am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

2.4 Maximale Traufhöhe (TH_{max})

TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe.

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut und beim Flachdach als Oberkante Attika festgelegt.

2.5 Maximale Firsthöhe (FH_{max})

FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe.

Die Firsthöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes über der Bezugshöhe festgelegt. Beim geneigten Dach Oberkante First und beim Flachdach Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

2.6 Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten, im WA 2 maximal drei Wohneinheiten und im WA 3 maximal acht Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. 7

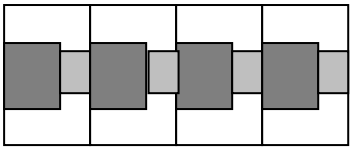
3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

o = offene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Zulässig sind im WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) Einzelhäuser und im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser.

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Zulässig sind Reihen- und Kettenhäuser. Bei der Errichtung von Reihen- und Kettenhäusern darf auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Kettenhäuser im Sinne dieses Bebauungsplans sind aneinandergereihte, deutlich erkennbare Wohnhäuser, welche an maximal einer Gebäudelängsseite auf die Grenze gebaut werden dürfen (siehe untenstehende Skizze).



4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 30 m³ Brutto-Rauminhalt, einschließlich Vordach nicht überschreiten.

Garagen, Carports und Stellplätze:

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Garagen und Carports (werden bis zur Entwurfsoffenlage in der Planzeichnung ergänzt) zulässig. Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen.
- Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Erschließungsstraßen
- Geh-/ Rad-/ Wirtschaftswege (FW/RW/WW)
- Öffentliche Parkierungsflächen (P)
- Verkehrsgrün (V)

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in einer auf dem Grundstück zu erstellenden Retentionszisterne mit Zwangsentleerungsanteil zu sammeln und für

Zwecke der Brauchwassernutzung („Grauwasser“) und der Gartenbewässerung zu verwenden. Alternativ kann die Rückhaltung des Regenwassers über eine entsprechende Dachbegrünung nachgewiesen werden.

- Der Zwangsentleerungsteil der Zisterne mit Drosseleinrichtung für die Rückhaltung des Regenwassers muss mindestens 1m³ Rückhaltevolumen je 100 m² Grundstücksfläche, mindestens jedoch 3 m³ je Gebäude betragen Der Ablauf der Zisterne in den Regenwasserkanal ist durch die Drosseleinrichtung auf 0,5 l/s pro 100 m^2 angeschlossener Grundstücksfläche zu begrenzen.
- Das Wasser aus dem Brauchwasserteil der Retentionszisterne („privates“ Volumen) kann zur Gartenbewässerung etc. verwendet werden. Die örtliche Abwassersatzung ist zu beachten. Der Brauchwasserteil ist strikt vom Trinkwassersystem des einzelnen Bauvorhabens zu trennen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z. B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.
- Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei >10 cm betragen.
- Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

9

9. Geh-, und Fahrrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Leitungsrecht (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Geh- und Fahrrecht (GR / FR) zugunsten der Allgemeinheit.
Die Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind zugunsten der Leitungsträger jederzeit zugänglich zu halten. Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Eingrünung Ortsrand

Die Fläche ist vollständig zu begrünen. Dabei ist pro 5 m² ein Strauch und pro 20 m Grundstücksgrenze zum Außenbereich ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind standorttypischer Laubgehölze aus der Pflanzliste (siehe Ziffer E).

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Bäume

- Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baumstandorte.
  An den eingetragenen Baumstandorten ist ein standorttypischer hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste (siehe Ziffer E) mit mindestens 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Pro 300 m^2 angefangene Grundstücksfläche ist ein standorttypischer hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste (siehe Ziffer E) mit mindestens 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb des Pflanzgebotes 1 (Pfg 1) zu pflanzenden Bäume und die an den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte zu pflanzenden Bäume dürfen dabei angerechnet werden.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – unversiegelte Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünfläche zu 100% als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Allgemeine Festsetzung

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

11. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

a) Beim Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen sind der für den Halt der Grenzbauteile (z. B. Schaltschränke für Telekommunikation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Straßenbeleuchtung) notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

b) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1:1,5).

C. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095).

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform/-neigung

Es sind Sattel-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig. Ferner sind die Dachform/ und -neigungen bei Doppelhaushälften und Hausgruppen einheitlich zu wählen.

1.2 Dachdeckungen

- Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige Dachdeckungselemente und bei den nicht begrünten Teilen der Flachdächer nur nicht glänzende, blendfreie (nicht spiegelnde) Materialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis grauschwarz zugelassen (vgl. Ziffer A 8 Dachbegrünung).
- Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.a. sind zusammengerechnet bis zu 2/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m und mindestens 0,5 m zum First betragen.

Bei Dachneigungen von kleiner 20° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht erlaubt.

1.4 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen flächenbündig mit der Dachaußenseite auszuführen, dabei müssen sie nicht in das Dach integriert eingebaut werden.

Hinweis: Flächenbündig im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften bedeutet, dass die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen entsprechend der vorhandenen Dachneigung, wobei die Dachdeckung in diesem Bereich zur Aufnahme der Konstruktion / des Aufbaus unterbrochen werden darf, auszuführen sind. Aufständerungen mit einer vom Gebäudedach abweichenden Neigung sind unzulässig.

Die maximale Konstruktionshöhe darf 1,0 m ab Oberkante Attika beim Flachdach nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe und darin einbezogen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig.
- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Sockel – und Stützmauern nur aus Naturstein- oder Natursteinverblendung und nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche) zulässig.
- Im Falle einer Errichtung von Einfriedungen auf Sockel- und Stützmauern ist eine kombinierte Gesamthöhe bis 1,5 m zulässig.
- Im Zusammenhang mit Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind Stützmauern mit maximal 2,0 m Höhe zulässig.

2.2 Sichtschutzwände

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzwände mit einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe bis zu 4,00 m ab Hauskante zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 1,0 m Höhe/Tiefe nicht überschreiten.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Gebiet unzulässig.

4. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind nicht zugelassen.

5. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

6. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO geahndet werden.

D. Hinweise

1. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzrodungen und Fällungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (also zwischen 31. Okt. – 28. Feb.) durchzuführen.

Werden dennoch während der Rodungsarbeiten oder den Abbrucharbeiten von Altgebäuden sowie auch dem Holzschuppen Vorkommen besonders geschützten oder streng geschützten Tierarten angetroffen, so ist mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine zeitliche Verzögerung der geplanten Baumaßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Konflikte zu vermeiden.

Für die **Außenbeleuchtung** sind insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

2. Grundwasserschutz

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk) sowie des Mittleren Muschelkalks. Diese werden von örtlich quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

4. Bodenschutz

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639:2019-9 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323, eingesehen werden.

Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung und Qualität (humoses Oberboden, steinfreier, kulturfähiger Unterboden, Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen. Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Es wird empfohlen, frühzeitig ein Bodenverwertungskonzept, getrennt nach Qualität der Bodenmaterialien zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

Arbeiten an humosem und kulturfähigem Bodenmaterial sind nur bei trockenen Bodenverhältnissen vorzunehmen.

Der humose Oberboden ist zu Baubeginn in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zwischenzulagern. Zum Schutz vor Vernässung sind die Mieten bei voraussichtlicher Lagerdauer über 3 Monate umgehend mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Humoser Oberboden kann im Bereich künftiger Grünflächen innerhalb des Baugebietes vor Ort verwendet werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wiederhergestellt wird.

Für Aufschüttungen auf künftigen Vegetationsflächen ist nach erfolgter Untergrundlockerung kulturfähiger Unterboden und als oberste Schicht ca. 20 - 30 cm humoser Oberboden trocken und ohne Verdichtung aufzubringen. Als Erstbegrünung eignen sich tief- und intensivwurzelnde Gründungspflanzenarten oder zumindest Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern um die Bodenstruktur und das Wasseraufnahmevermögen zu fördern.

5. Wiederverwendung von Erdmaterial auf dem Baugrundstück

Sofern die Bauherrschaft auf dem Baugrundstück anfallendes Erdmaterial wiederverwenden möchte, ist es wichtig, sich frühzeitig um geeignete Flächen für eine Zwischenlagerung zu kümmern. Der Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück zu belassen oder auf versiegelten Flächen im Innenbereich zwischenzulagern. Ist dies nicht möglich, da z. B. das Baugrundstück zu klein ist, ist mind. 4 Wochen vorher eine Anfrage beim Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Landwirtschaft-Naturschutz@lrabb.de zu stellen. Es wird dann geprüft, ob die von den Bauherren angedachten Flächen für eine Zwischenlagerung geeignet sind. Nicht in Frage kommen hier z. B. Flächen in Naturschutzschutzgebieten. Auch auf Flächen außerhalb von Schutzgebieten können einer Zwischenlagerung öffentliche Belange entgegenstehen oder besondere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen erforderlich werden.

6. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Löss, holozäne Abschwemm¬massen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der

Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrund¬aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugruben¬sicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezo¬gene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

E. Pflanzliste

Die Pflanzliste wird bis zur Entwurfsoffenlage ergänzt.

F. Verfahrensvermerke

Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 2 BauGB)	am 22.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 14.11.2019
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 08.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	vom 11.11.2021
Öffentliche Auslegung	bis 23.12.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am _____
Ortsübliche Bekanntmachung	vom _____
Öffentliche Auslegung	bis _____
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am _____
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am _____

G. Aufstellung

Gemeinde Grafenau

Grafenau, den __.__.____

_____

Martin Thüringer, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Grafenau, den __.__.____

_____

Martin Thüringer, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 27.02.2023

_____

Margarethe Stahl