Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Oberäcker"



Begründung, Stand 13.10.2021



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Oberäcker"

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenau

Verfasser:

ΚE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz - Elsas - Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199 Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 13.10.2021

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	5
2.	Ziele der Planung	5
2.1	Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB - Flächenanalyse	5
1. PI	lanungsrecht und Restriktionen	6
2. St	tädtebauliche Bewertung	6
3. Er	rschließung	6
4. Uı	mweltbelange	6
5. Fl	ächenbilanz	7
6. Ve	erfügbarkeit / Akzeptanz	7
2.1	Städtebauliches Konzept	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Regionalplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
4.	Plangebiet	10
4.1	Lage und Beschreibung	10
4.2	Eigentumsverhältnisse	11
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung	11
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
5.	Bebauungsplanverfahren	11
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	11
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	12
5.3	Rechtsverfahren	12
6.	Erschließungsplanung	13
7.	Flächenberechnung	13
8.	Gutachten	
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.	Art der baulichen Nutzung	
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3)	14
2.	Maß der baulichen Nutzung	14
2.1	Grundflächenzahl GRZ	14
2.2	Vollgeschosse	14
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	15
2.4	Bezugshöhen	
2.5	Maximale Traufhöhe (TH _{max})	
2.6	Maximale Firsthöhe (FH _{max})	
2.7	Zahl der Wohneinheiten	16
3.	Bauweise	
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	17

6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	.18
7.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	.18
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	
	Landschaft	.18
9.	Leitungsrechte	.18
10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	.19
11.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	.19
C.	Örtliche Bauvorschriften	20
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	.20
1.1	Dachform/-neigung	.20
1.2	Dachdeckung	.20
1.3	Dachaufbauten	.20
1.4	Solaranlagen auf Dächern	.20
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und	
	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	.20
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern	.20
2.2	Sichtschutzwände	.21
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	.21
3.	Werbeanlagen	.21
4.	Freileitungen	.21
5.	Stellplatzverpflichtung	.21
∆ufet	Pellung	22

A. Planungsvorhaben

Anlass und Erfordernis der Planung

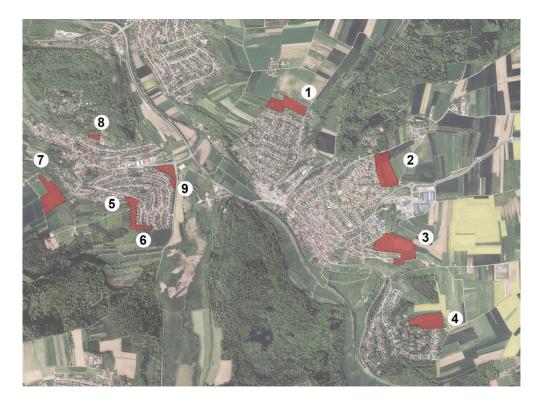
Die Gemeinde Grafenau hat derzeit nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung und kann deshalb kaum den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Ziel ist es, dass die Gemeinde Wohnbaugrundstücke in ihrem Eigentum hat, welche sie gezielt an zukünftige Bauherren veräußern kann.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

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbaugrundstücken am westlichen Ortsrand von Dätzingen.

2.1 Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB - Flächenanalyse

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



"Oberäcker "

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

Hierbei wurden die Flächen vergleichend anhand des nachstehenden Kriterienkataloges gegenübergestellt.

- 1. Planungsrecht und Restriktionen
- Erfüllung der Vorgaben für eine Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB:
 Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Schutzgebiete
- Archäologische Kulturdenkmale
- 2. Städtebauliche Bewertung
- Lage und Ausrichtung
- Topographie
- Ortsbild
- Anbindung an die örtliche Infrastruktur
- Nutzungskonflikte
- Wohnqualität
- 3. Erschließung
- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Leitungen Ver- und Entsorgung
- Lärmschutzmaßnahmen
- Gewährleistung Erschließung Landwirtschaft
- 4. Umweltbelange
- Derzeitige Nutzung (Beschreibung ohne Wertung)
- Pflanzen und Tiere
- Artenschutz
- FFH-Lebensraumtypen
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

5. Flächenbilanz

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

6. Verfügbarkeit / Akzeptanz

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

Eine der Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Anbindung an den bestehenden Ortsteil zur Entwicklung als Wohngebiet ausgewählt wurde ist das Gebiet 7 - "Oberäcker"

Die Gesamtfläche des Gebiets liegt bei ca. 3,6 ha mit einer Nettowohnbaufläche von ca. 2,6 ha. Mit seinen ca. 10.400 m² bebaubarer Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 kann die Fläche die Vorteile des § 13 b BauGB voll ausschöpfen.

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dem im Osten angrenzenden Wohngebiet. Im Osten sowie Norden wird das Plangebiet über die bereits vorhandene Straße "Obere Gasse" angebunden. Die innere Erschließung sieht für den südlichen Bereich eine Ringerschließung vor. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe erfolgt über private Stiche mit jeweiligem Geh- und Fahrrecht.

Insgesamt sind mindestens 63 neue Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von rund 412 m² geplant. Entsprechend der Erschließung und der zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ("Baufenster") können die Größen der Baugrundstücke flexibel gestaltet werden und sowohl zu größeren als auch kleineren Grundstücken entsprechend dem Bedarf vermarktet werden.

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

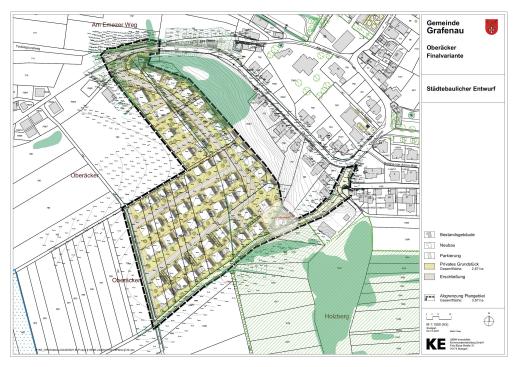


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, KE Stand 04.10.2021

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

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

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

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen setzt der Regionalplan fest, dass durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen ist. Der Regionalplan stuft die Gemeinde Grafenau dabei als eine Gemeinde mit "Eigenentwicklung im Verdichtungsraum" ein. Somit ist bei neu zu erschließenden Wohnsiedlungen für die Gemeinde der Wert von 55 Einwohner/ha vorgegeben. Der Wert bezieht sich auf die gesamte Abgrenzung eines Wohnbaugebietes. Demnach sind im rund 3,6 ha großen Wohngebiet 198 Einwohner anzusiedeln. Das entspricht gerundet 94 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohner pro Wohneinheit. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept mit 6rund 59 Einfamilien-/Doppelhausgrundstücken (2 - 3 Wohneinheiten) und 4 Mehrfamilienhausgrundstücken (je 8 Wohneinheiten) kann die geforderte Dichte erreicht werden.

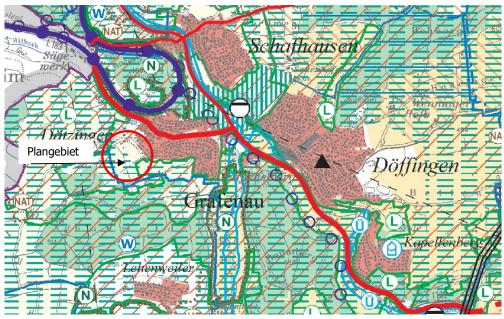


Abbildung 2: Regionalplanausschnitt Grafenaus (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü)

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Aidlingen/Grafenau mit Datum vom 01.06.2006 weist Teile des Plangebiets als geplante "Wohnbaufläche" und Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung aus. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur für den östlichen Teil des Plangebietes gegeben.

Durch die Möglichkeit zur Entwicklung des Plangebiet nach §13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden und muss nicht geändert werden.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Westen von Dätzingen und ist weiter nördlich vom Friedhof sowie vom Schlosspark begrenzt. Des Weiteren grenzt nordöstlich der Fläche das geschützte Biotop "Feldgehölz im Gewann Oberäcker" an. Südlich des Gebietes liegt das Biotop Holzberg. Das Gebiet wird im Westen durch das bereits vorhandene Wohngebiet an der "Oberen Gasse" begrenzt.

Die Erschließung zum Gebiet wird nördlich über die Straße "Alte Steige" und südlich über die "Obere Gasse" gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle Dätzingen – Rathaus liegt ca. 330 m Luftlinie nordöstlich des Plangebietes.

Die Fläche liegt an einer nordostexponierten Hochfläche mit einem Gefälle von 6 bis 10%. und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

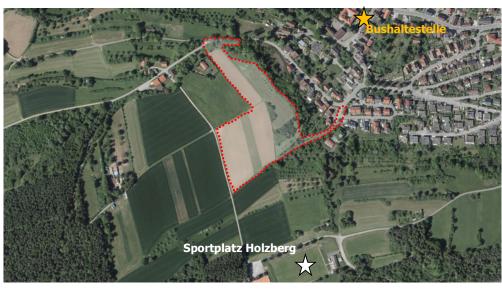


Abbildung 4: Plangebiet "Oberäcker" (Luftbild LUBW Stand 2021)

4.2 Eigentumsverhältnisse

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

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden die verlängerte "Obere Gasse" und kann direkt an diese angeschlossen werden.

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandene Erschließungsstraße "Obere Gasse" gegeben.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "Oberäcker" umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Teilfläche des Flurstücksnr. 741
- im Osten von den Teilflächen der Straße "Alte Steige", 769/1, 766, 14 (Obere Gasse) und den Flurstücksnr. 780, 779, 767, 765, 764 und 764/1

- im Westen von den Teilflächen der Flurstücksnr. 1047, 777/1. 790, "Alte Steige" und den Flurstücksnr. 794, 782, 769/2,
- im Süden von den Teilflächen der Flurstücksnr. 1105/14, 1105 (Bettina-von-Arnin-Weg), und den Flurstücksnr. 1105/36, 1105/35, 1082, 1081, 1080 und 1065.

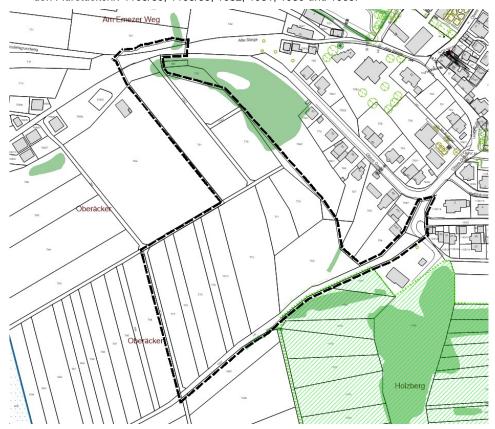


Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan "Oberäcker"

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen Bauleitplanungen vor.

5.3 Rechtsverfahren

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

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

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf 10.000 m² im Verfahren nach § 13 b BauGB nicht überschreiten. Die Gebietsentwicklung muss der Wohnnutzung dienen und das Plangebiet soll sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die hier geplante Fläche erfüllt diese Voraussetzungen. Der Anschluss des Plangebietes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt über das im Norden angrenzende Wohngebiet an der Oberen Gasse. Aufgrund des geplanten Nettowohnbaulandes von gerundet 2,6 ha und einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 wird die zulässige Grundfläche für Verfahren nach § 13 b BauGB gerundet nicht überschritten.

Unter der Berücksichtigung der genannten Umstände sind die Bedingungen zur Entwicklung des Plangebietes "Oberäcker" entsprechend § 13b BauGB gegeben. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

6. Erschließungsplanung

Die Erschließungsplanung zur Ver- und Entsorgung und Verkehrserschließungsplanung ist durch IBB Wörn Ingenieure GmbH, Ehningen erfolgt. Demnach erfolgt die Anbindung an die Ortsstraßen über die "Alte Steige" im Nordwesten und über die "Obere Gasse" als Fußwegeverbindung im Nordosten.

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

7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

gesamt	ca. 3,64 ha	=	100,00 %
Verkehrsgrün	ca. 0,04 ha	=	1,10 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,09 ha	=	2,47 %
Verkehrsflächen (einschließlich landwirtschaftlichem Weg) ca. 0,88 ha	=	24,18 %
Nettobauland	ca. 2,63 ha	=	72,25 %
Neue Baufläche			
Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 3,64 ha		

8. Gutachten

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3)

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ

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

2.2 Vollgeschosse

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

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist zusätzlich ein Staffeldachgeschoss sofern es kein Vollgeschoss nach der Landesbauordnung darstellt (maximal 75 % der darunterliegenden Geschossfläche) zu-

lässig. Das Staffelgeschoss ist zur Gliederung der Gebäudekubatur auf zwei Gebäudeseiten um mindestens 1,0 Meter gegenüber der Gebäudeaußenwand der darunterliegenden Geschosse einzurücken.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

2.4 Bezugshöhen

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

2.5 Maximale Traufhöhe (TH_{max})

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines zweigeschossigen Wohnhauses. Die Traufhöhe ist gleichzeitig auch die zulässige Attikahöhe bei Flachdachgebäuden. Dadurch soll entlang den südlich der Baugrundstücke verlaufenden öffentlichen Straßen (z. B. Straße "Obere Gasse") ein harmonisches Bild mit maximal zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschossen) entsteht, welches lediglich durch unterschiedliche Dachformen aufgelockert wird. Die Traufhöhe von 6,5 m in WA 1 und WA 2 sowie die Traufhöhe von 9,5 m in WA 3 berücksichtigt dabei eine Geschosshöhe von 3,0 m, welche auch den Einbau von beispielsweise Kühldecken erlaubt und trotzdem eine ausreichende Raumhöhe ermöglicht. Im Norden werden im WA 3 aufgrund der zulässigen drei Vollgeschosse und der geplanten Mehrfamilienhäuser höhere Traufhöhen zulässig sein, die als Quartierseingang dienen und durch eine spätere Erweiterung integriert werden können.

Beim Satteldach definiert sich die maximale Traufhöhe am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und beim Pultdach durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ermöglicht, geht man davon aus, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe auf Höhe der Bezugshöhe geplant

16

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

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

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

2.6 Maximale Firsthöhe (FH_{max})

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

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

2.7 Zahl der Wohneinheiten

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

Bauweise

Festgesetzt wird im WA 1 und WA 3 eine offene Bauweise. Die maximale Gebäudelänge ist dadurch auf maximal 50 m beschränkt. Diese nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige

17

Gebäudelänge wird jedoch durch die Baugrenzen und die gleichzeitige Pflicht zur Einhaltung des Grenzabstandes entsprechend der geplanten Grundstücke (gestrichelte Linie im Lageplan) nicht erreicht. Entsprechend den geplanten Grundstücken können Gebäudelängen von bis zu 30 m erreicht werden. Zur Gebäudelänge zählt in diesem Fall auch eine angebaute Garage.

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

Im Übergang zur freien Landschaft und zum angrenzenden Wohngebiet werden einzelne Baufenster festgesetzt, die eine aufgelockerte Bauweise gewährleisten. Dadurch stufen sich die möglichen Gebäudegrößen gegenüber der freien Landschaft und dem bestehenden Wohnquartier an der "Oberen Gasse" ab und fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen:

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

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

Garagen, Carports und Stellplätze:

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

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

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird an die Straße "Alte Steige" nördlich des Plangebietes und an die "Obere Gasse" südlich des Gebietes angebunden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung sowie zwei Stichstraßen im Norden des Gebiets, welche jeweils von einem parallel verlaufenden Gehweg begleitet werden. Die Straßenbreite mit 6,5 m ermöglicht ein Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum. Die einseitige Führung eines Gehweges (1,5 m breit) bietet sichere Fußgängerverbindungen innerhalb des Plangebietes bis zu den nördlich und westlich anbindenden landwirtschaftlichen Wegen und der Steige im Osten.

Eine Weiterentwicklung des Wohngebiets nach Westen ist durch eine Verlängerung der beiden Stichstraßen möglich.

 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzung wird bis zur Entwurfsoffenlage nach Vorliegen der Entwässerungsplanung konkretisiert.

Derzeit sind zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken (Zisternen) geplant

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

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

9. Leitungsrechte

Um die Erschließung der im südlich liegenden Bebauung in zweiter Reihe sicherzustellen, ist dort jeweils ein Geh-/Fahrrecht vorgesehen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Eingrünung Ortsrand

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

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) - Gehölzfläche

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

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) - Bäume

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

Pflanzgebot 4 (Pfg 4) - unversiegelte Grundstücksflächen

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

Allgemeine Festsetzung

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

11. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

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

C. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Dachform/-neigung

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

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

1.2 Dachdeckung

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

1.3 Dachaufbauten

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

1.4 Solaranlagen auf Dächern

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

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

2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

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

Einbindung in das Landschaftsbild.

2.2 Sichtschutzwände

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

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

3. Werbeanlagen

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

4. Freileitungen

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

5. Stellplatzverpflichtung

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

Aufstellung

Margarethe Stahl

Gemeinde Grafenau				
Grafenau, den				
Martin Thüringer, Bürgermeister				
Bearbeitung:				
I DDW Immobilian Kommunalantwicklung CmbH				
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH				
Stuttgart, den 13.10.2021				