GEMEINDE
Grafenau

BEBAUUNGSPLAN
Poppenhalde, Döffingen

SATZUNG

A) Bebauungsplan
B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

29.06.2016

Gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	25.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: + Informationsveranstaltung	12.03.2015 bis 10.04.2015 am 24.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:	mit Schreiben vom 12.03.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	21.10.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	20.11.2015 bis 21.12.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:	mit Schreiben vom 13.11.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	29.06.2016

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

Grafenau, den 11.Juli 2016

.....
Bürgermeister Thüringer

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 14.07.2016
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

GEPRÜFT
BÖBLINGEN
DEN 20. SEP. 2016

LANDRATSAMT BÖBLINGEN

quadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner
Badstraße 44, 73087 Bad Boll
T 07164/14718-0, F 07164/14718-18

A) Satzung über den Bebauungsplan „Poppenhalde“

Rechtsgrundlagen:

- ***Baugesetzbuch (BauGB)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)*
- ***Baunutzungsverordnung (BauNVO)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)*
- ***Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)*** *vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011(BGBl. I S. 1509)*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.06.2016 maßgebend.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	*in der Fassung vom 29.06.2016*
Planungsrechtliche Festsetzungen	*in der Fassung vom 29.06.2016*
Hinweise zum Bebauungsplan	*in der Fassung vom 29.06.2016*
Begründung	*in der Fassung vom 29.06.2016*

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Poppenhalde“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Grafenau, den 11.07.2016

(Bürgermeister Thüringer)

GEMEINDE GRAFENAU · LKR. BÖBLINGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WR	**Reines Wohngebiet (WR)** Siehe Planeinschrieb

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,3	**Grundflächenzahl (GRZ)** Siehe Planeinschrieb
z.B. I	**Zahl der Vollgeschosse** Siehe Planeinschrieb
z.B. TH_{max}=3,8 m FH_{max}=7,5 m z.B. BH=N 453,0	**Höhe der baulichen Anlagen** Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FH max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.

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

o	**offene Bauweise** Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung).

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptfirstrichtung Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

6. Nebenanlagen

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

	Nebenanlagen Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m³ umbauten Raum und einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Pro Grundstück ist nur 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig, dieses muss einen Abstand von mind. 2 Meter zur Straße einhalten.

7. Stellplätze und Garagen

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

Ga,üSt	**Stellplätze und Garagen** Siehe Planeinschrieb Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

	Maximale Zahl der Wohneinheiten Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt max. 2 WE pro Gebäude.

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsflächen Siehe Planeinschrieb
P	**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Parkierungsfläche Die Flächen dienen der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen
F+R	**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Fuß-und Radweg Die Fläche dient der Erschließung der bestehenden Grün- und Spielplatzfläche.

10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20,25 und Abs. 1a BauGB)

	Öffentliche Grünflächen/ Verkehrsgrün Siehe Plandarstellung Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.
o	**Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb <u>Einzelbäume öffentlich</u> An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.

⊙	**Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) Siehe Planeinschrieb <u>Erhalt von Einzelbäumen</u> Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume, möglichst artgleich, zu ersetzen.
	<u>Einzelbäume privat</u> Pro Grundstück ist 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume bei den privaten Stellplätzen können dabei angerechnet werden.
	Pflanzliste <u>Straßenbäume</u> Acer campestre — Feldahorn Acer platanoides — Spitzhorn Acer pseudoplatanus — Bergahorn Carpinus betulus — Hainbuche Fagus sylvatica — Rotbuche Fraxinus excelsior — Gewöhnliche Eberesche Pyrus pyraster — Wildbirne Quercus petraea — Traubeneiche Quercus robur — Stieleiche Sorbus aria — Echte Mehlbeere Sorbus aucuparia — Eberesche Tilia cordata — Winterlinde <u>Hochstamm</u> Acer campestre — Feldahorn Acer pseudoplatanus — Bergahorn Betula pendula — Birke Carpinus betulus — Hainbuche Fagus sylvatica — Rotbuche Fraxinus excelsior — Gewöhnliche Eberesche Prunus avium — Wildkirsche Pyrus pyraster — Wildbirne Quercus petraea — Traubeneiche Quercus robur — Stieleiche Sorbus aria — Echte Mehlbeere Sorbus torminalis — Elsbeerbaum Tilia cordata — Winterlinde <u>Streuobstbäume</u> Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca. 1,8m, auch Wildobst

	Sträucher	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgaris	Gewöhnlicher Liguster
	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Heckenrose
	Rosa glauca	Hechtrose
	Rosa rubiginosa	Weinrose
	Salis caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Poppenhalde"

Rechtsgrundlagen:

- ***Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)*** *in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)*
- ***Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)*** *in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 vom 09.01.2012 (GBl. S. 65, 68)*

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.06.2016 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Poppenhalde" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Poppenhalde" deckungsgleich.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Poppenhalde" besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 29.06.2016

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Poppenhalde" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Grafenau, den 11.07.2016

(Bürgermeister Thüringer)

GEMEINDE GRAFENAU / WÜRTT. · LKR. BÖBLINGEN ·

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung
Siehe Planeinschrieb

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Dach- und Fassadengestaltung

Hauptgebäude

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

alle baulichen Anlagen

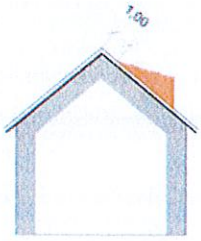
Bei Dächern von 0° bis 8° Dachneigung ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.

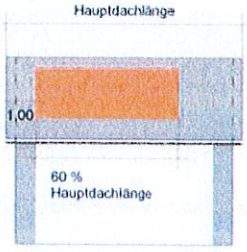
Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig.

Dachaufbauten
Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.

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).





Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Einfriedigungen Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.
	Stützbauwerke Stützmauern zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	Stellplatzverpflichtung Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	Vermeidung von unnötigem Bodenaushub (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Mindestvolumen der Rückhaltung muss mindestens 30 l/m² der projizierten Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.
   Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Böblingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

   Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regelung zum Schutz des Bodens

   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 (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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.

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

5. Der Nachweis über Geländeveränderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

6. Von ca. 1953 bis 1973 wurde im Umgebungsbereich des Bebauungsplans ein ehemaliger Muschelkalk-Steinbruch mit Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt, Asche und Schlacke aufgefüllt. Nach der Auffüllung wurde das Gelände abgedeckt, rekultiviert und

als Spielplatz angelegt. Bereits bei einer Untersuchung im Jahr 1992 wurde bei einer Bodenluftuntersuchung festgestellt, dass eine Gefährdung durch Deponiegas weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Trotzdem hat die Gemeinde eine Orientierende Untersuchung in Auftrag gegeben, um den Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen. Der Untersuchungsbericht der B.G.U. mit Datum vom 17.05.2016 liegt der Gemeinde vor und kann eingesehen werden.

Im Zuge der Untersuchungen wurden insgesamt 8 Bohrungen abgeteuft. Bei den beiden geplanten Bauplätzen nördlich der Erschließungsstraße wurde ausschließlich aufgefüllter Boden angetroffen, weshalb hier keine Auswirkungen gegeben sind. Im Bereich des südlichen Bauplatzes wurde bei 3 Bohrungen zersetztes organisches Material durchörtert, das jeweils von aufgefülltem Bodenmaterial über- und unterlagert war. Die Mächtigkeit der Schicht aus zersetztem organischen Material betrug zwischen 0,9 m und 2,55 m. In diesem Bereich ist daher mit erhöhten Entsorgungskosten des Deponieguts zu rechnen. Ebenfalls können dort erschwerte Baugrundverhältnisse auftreten.

Im gesamten Bereich ist jedoch eine Gefährdung durch Deponiegas nicht gegeben. Bei allen Bauplätzen ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich um aufgefülltes Gelände handelt, was bei der Gründung zu beachten ist.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Grafenau plant im Bereich Poppenhalde eine Nachverdichtung im Bestand, um den örtlichen Bedarf an Wohnflächen in der Gemeinde decken zu können. Bestrebt vorrangig Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben, möchte die Gemeinde eine Parkplatzfläche, Spielplatzfläche und eine Grünfläche unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung bebauen und somit zusätzlichen Wohnraum schaffen.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Ortsteil Döffingen der Gemeinde Grafenau. Es wird im Norden und Südwesten durch bestehende Wohnbebauung, im Osten und Südosten durch Grün- und Spielflächen und im Westen durch die Straße Poppenhalde begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt und umfasst rund 2.585 m².

III. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen teilweise nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

IV. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Malmsheimer Weg" und „4. Bebauungsplanänderung Zwischen Steige und Ulrichweg". Diese stellen für das Plangebiet Grünflächen, Spielplatzflächen, Parkplatzflächen und Verkehrsflächen dar.

V. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es um innerörtliche Grün-, Spielplatz- und Parkplatzflächen sowie Verkehrsflächen.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von Westen nach Osten stark ab.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine relevanten Schutzausweisungen. Im Südosten des Bebauungsplanes „Poppenhalde" ragt ein kleiner Bereich des Waldbiotops 7219.1604.02 „Sukzession NO Grafenau" in die Fläche hinein. Nach Aussagen des Forstes ist dieses Biotop jedoch nicht weiter geschützt.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße Poppenhalde an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

VI. Entsorgungsrelevanz und Altablagerung

Angrenzend im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung –Im Geier- (Altlastenkatasternummer GRA 0663, Flst. Nr. 388), die teilweise in den Planungsbereich hineinragt. Von ca. 1953 bis 1973 wurde im Umgebungsbereich des Bebauungsplans ein ehemaliger Muschelkalk-Steinbruch mit Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt, Asche und Schlacke aufgefüllt. Nach der Auffüllung wurde das Gelände abgedeckt, rekultiviert und als Spielplatz angelegt. Bereits bei einer Untersuchung im Jahr 1992 wurde bei einer Bodenluftuntersuchung festgestellt, dass eine Gefährdung durch Deponiegas weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Trotzdem hat die Gemeinde eine Orientierende Untersuchung in Auftrag gegeben, um den Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen. Der Untersuchungsbericht der B.G.U. mit Datum vom 17.05.2016 liegt der Gemeinde vor und kann eingesehen werden.

Im Zuge der Untersuchungen wurden insgesamt 8 Bohrungen abgeteuft. Bei den beiden geplanten Bauplätzen nördlich der Erschließungsstraße wurde ausschließlich aufgefüllter Boden angetroffen, weshalb hier keine Auswirkungen gegeben sind. Im Bereich des südlichen Bauplatzes wurde bei 3 Bohrungen zersetztes organisches Material durchörtert, das jeweils von aufgefülltem Bodenmaterial über- und unterlagert war. Die Mächtigkeit der Schicht aus zersetztem organischen Material betrug zwischen 0,9 m und 2,55 m. In diesem Bereich ist daher mit erhöhten Entsorgungskosten des Deponieguts zu rechnen. Ebenfalls können dort erschwerte Baugrundverhältnisse auftreten.

Im gesamten Bereich ist jedoch eine Gefährdung durch Deponiegas nicht gegeben.

Im Bebauungsplan wird auf die Ergebnisse der Untersuchungen hingewiesen. Die Gemeinde wird den Sachverhalt beim Verkauf der gemeindeeigenen Bauplätze darlegen und berücksichtigen.

VII. Wesentliche Auswirkungen

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen annähernd vollständig aufgesiedelten Siedlungsteil der Gemeinde. Somit sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu erkennen.

Die möglichen Konflikte innerhalb und außerhalb des Gebiets sind im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt und es werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

VIII. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²). Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb dieses Schwellenwertes. Es handelt sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines annähernd aufgesiedelten innerörtlichen Gebietes. Somit handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne Umweltbericht nach § 2a aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

IX. Umweltauswirkungen der Planung

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Am südöstlichen Plangebietsrand ragt ein kleiner Teilbereich des Waldbiotops Nr. 7219160402 der amtlichen Biotopkartierung in den Planbereich hinein. Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes.

<u>Schutzgut Mensch</u>
Durch den Neubau der drei Wohngebäude kommt es baubedingt (Baubetreib, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen THmax von 3,80 m und FHmax von 7,50 m über Bezugshöhe orientieren sich an der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung, so dass es zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung kommt. Es ist daher mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u>
Da sich innerhalb des Geltungsbereiches, aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, bzw. aufgrund der intensiven Nutzung durch den vorhanden Spielplatz und den Parkplatz keine

Biotopflächen, Schutzgebiete (die in den Planbereich geringfügig hineinragende Waldbiotopfläche Nr. 7219160402 ist nach Aussagen des Forstes, gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Böblingen vom 29.04.2015 nicht weiter geschützt, bzw. deckt sich die Biotopabgrenzung nicht mehr mit der realen Nutzung) oder für Arten wertvolle Lebensräume befinden, der Bebauungsplan Festsetzungen zum Bestandserhalt einzelner Bäume und Vegetationsbeständen trifft, und die Nahrungsgrundlage innerhalb des Plangebietes gemäß artenschutzrechtlicher Voruntersuchung für anspruchsvolle Arten nicht ausreichen dürfte, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Schutzgut Boden:
Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches ist zu einem Teil bereits durch den bestehenden Parkplatz versiegelt. Bei den übrigen Bereichen handelt es sich um intensiv genutzte Grünland- und Spielflächen. Die zusätzliche Versiegelung von Boden gleicht sich aufgrund der Entsiegelung der Parkplatzfläche und Anlage als Privatgarten wieder aus, so dass mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist.

Schutzgut Wasser:
Eine flächige Versickerungsmöglichkeit ist im Plangebiet, durch die zum Teil bereits versiegelten Flächen, nicht vorhanden bzw. eingeschränkt vorhanden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Abwassersystem abgeleitet. Da es sich im Planumgriff um bereits teilweise versiegelte Flächen handelt, bzw. sich die zusätzliche Flächenversiegelung mit der Flächenentsiegelung des Parkplatzes ausgleicht, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft:
Durch die geplante, zusätzliche Bebauung (drei freistehende Einfamilienhäuser) am nördlichen Ortsrand von Döffingen kommt es aufgrund der bereits teilweise versiegelten Flächen, bzw. aufgrund der Kleinteiligkeit des Planumgriffes zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft:
Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes, durch die Parkplatznutzung, die Spielfläche sowie durch die vorhandene Gehölzstruktur geprägt. Die geplante Bebauung mit drei Einfamilienhäuser schließt den nördlichen Ortsrand ab. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird ein Teil der Bestandsbäume erhalten bzw. sind innerhalb des Plangebietes weitere Gehölzanpflanzungen festgesetzt. Die bauliche Höhenentwicklung der Plangebäude nimmt Rücksicht auf die umliegende Bebauung und wird im Bebauungsplan entsprechend dem wohnbaulichen Umfeld festgesetzt, so dass mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Kultur- und sonstige Sachgüter:
Sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Es entstehen daher keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

X. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt (Bericht v. 16.10.2015). Die gutachtliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhabengebiet, aufgrund der intensiven Nutzung als Grünanlage, als Spielplatz, durch die Parkplatznutzung, sowie aufgrund der intensiven Pflege der Rasenflächen eine geringe artenschutzrechtliche Bedeutung aufweist. Die Bäume innerhalb des Plangebiets sind noch junger Ausprägung und weisen noch keine Baumhöhlen als potentiellen Lebensraum für Höhlenbrüter auf. Auch konnten keine Nester in den Baumkronen nachgewiesen werden.

Potentiell ist jedoch der Vegetationsbestand innerhalb des Plangebietes für Gebüsch- und Baumbrütende Vogelarten wie z.B. Buchfink, Grünfink, Rotkehlchen, Amsel, etc. geeignet. Da es sich hierbei um wenig störungsempfindliche Arten handelt ist projektspezifisch von einer geringen Wirkungsempfindlichkeit auszugehen. Zugleich können die Privatgärten innerhalb des Plangebietes sowie die Gärten im näheren und weiteren Umfeld zum Vorhabenstandort weiterhin als Nahrungshabitat aufgesucht werden. Die Nahrungsgrundlage für anspruchsvolle Arten dürfte aufgrund der intensiven Nutzung nicht ausreichen.

Das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der Flora und Fauna kann weitestgehend ausgeschlossen werden, zumindest nicht als Reproduktionshabitat. Fledermäuse und Vögel könnten auf der Nahrungssuche das Gebiet durchqueren, daraus resultiert jedoch kein Verbotstatbestand. Als Lebensraum für die Arten ist das Gebiet nicht geeignet. Die für Kleinsäuger und Vögel (Gebüschbrüter) geeignete dichte Gehölzfläche im Südwesten des Gebietes bleibt durch Pflanzbindung erhalten.

XI. Planungsziele und Planungskonzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Bei den Festsetzungen (wie z.B. die Gebäudehöhe) wurde darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Siedlungsbild einfügt und nicht als Fremdkörper empfunden wird.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die bereits bestehenden Nutzungen des Wohngebietes Poppenhalde als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung zu. Somit wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die angrenzende Bebauung und die umgebende Landschaft abgestimmt

Bauweise

Im Plangebiet ist entsprechend der geplanten und der bestehenden Bebauung offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der bestehenden Gebäudepositionen ermöglicht.

Stellung der baulichen Anlagen

Um die Gebäude harmonisch in den Bestand einzufügen und die städtebauliche Ordnung nicht zu stören, wird im Plangebiet die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte zu ermöglichen. Um ein Ausufern jedoch zu verhindern, wird die zulässige Anzahl, Höhe und Größe beschränkt.

Überdachte Stellplätze und Garagen

Um einen geordneten Straßenraum zu erhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 Metern einzuhalten, so kann ein weiterer Stellplatz auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Wohneinheiten

Mit der Beschränkung der maximalen Wohneinheiten von 2 WE je Wohngebäude, kann der Bezug zum Bestand hergestellt werden und der Charakter des Einfamilienhauses erhalten werden.

Grünordnerische Festsetzungen

In Ergänzung der bestehenden Straßenbäume sollen entlang der Straßen an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Nach Möglichkeit sollen bestehende Bäume erhalten bleiben. Dazu werden diese mit einer Pflanzbindung versehen.

Das Gebiet soll durchgrünt werden. Dazu ist je Grundstück ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Um eine ortsbildgerechte Bepflanzung zu schaffen, sind Bäume aus der Pflanzliste zu verwenden. Über ein attraktives Ortsbild hinaus wird so auch eine ökologisch wertige und standortgerechte Begrünung gewährleistet.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind, entsprechend des Bestandes, nur als Satteldach zulässig. Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, wird die Dachneigung in Anlehnung an diesen festgesetzt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel sowie Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Garagendächern und Dächer von überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexion, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes und des Ortsbildes nicht zulässig.

Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. So sind Dachaufbauten auf maximal 60% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachgauben als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindesten 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

Einfriedigungen

Um den Charakter des bestehenden Wohngebietes zu erhalten, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Um eine Begrünung der Mauern und Zaune zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Stützbauwerke

Damit die für das Gebiet charakteristischen Grün- und Freiraumbeziehungen nicht massiv eingeschränkt werden sind Stützmauern zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Stellplätze

Mit der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit soll der ruhende Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen geholt werden und so ein städtebaulich geordneter Straßenraum sichergestellt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um einen unnötigen Bodenaushub außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern und den Erhalt der Höhenlage der Grundstücke sicherzustellen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers festgesetzt. Hierbei sind je 1 m² versiegelter Dachfläche mindestens 30l Stauvolumen vorzusehen.

XII. Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland (Bbl)	**2.585 m²**	**100 %**
Verkehrsflächen	473 m²	18,3 %
Parkierungsflächen	150 m²	5,8 %
Verkehrsgrün	197 m²	7,6 %
Fuß- und Radweg	13 m²	0,5 %
Nettobauland	**1.752 m²**	**67,8 %**