

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Mittenbühl-Nord“



Textteil, Stand 04.12.2024

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Mittenbühl-Nord“

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

Dominic Kress

Stuttgart, den 04.12.2024

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.	Versorgungsflächen.....	8
8.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	9
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
10.	Leitungsrechte	10
11.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	10
12.	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	11
13.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	12
C.	Örtliche Bauvorschriften	13
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
1.1	Dachform/-neigung.....	13
1.2	Dachdeckungen	13
1.3	Dachaufbauten	13
1.4	Solaranlagen auf Dächern.....	13
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	14
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern.....	14
2.2	Sichtschutzwände	14
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	14
3.	Werbeanlagen	14
4.	Freileitungen.....	14
5.	Stellplatzverpflichtung.....	15
6.	Ordnungswidrigkeiten.....	15

D.	Hinweise	15
1.	Artenschutz	15
2.	Grundwasserschutz.....	15
3.	Geotechnik	15
4.	Bodenschutz.....	16
5.	Wiederverwendung von Erdmaterial auf dem Baugrundstück.....	17
E.	Pflanzliste	18
F.	Verfahrensvermerke	20
G.	Aufstellung	21

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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)

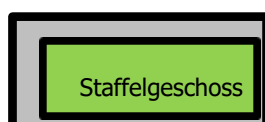
Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die unterschiedlichen Dachformen wie folgt festgesetzt:

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 / Pulldach	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		

6

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 Pulldächern 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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und im WA 3 maximal acht Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

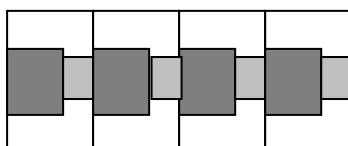
7

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) Einzel- und Doppelhäuser und im WA 3 Einzelhäuser.
- a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Zulässig sind Reihen- und Kettenhäuser sowie Doppel- und Einzelhäuser. 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 auch 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 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. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

hier: Strom (Trafostation)

8. 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.
- Der Zwangsentleerungsanteil 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 m² angeschlossener Grundstücksfläche zu begrenzen.
- Das Wasser aus dem Brauchwasserteil der Retentionszisterne („privates“ Volumen) kann zur Gartenbewässerung etc. verwendet werden. Alternativ kann die Rückhaltung des Regenwassers über eine entsprechende Dachbegrünung nachgewiesen werden. Die örtliche Abwasser-satzung ist zu beachten. Der Brauchwasserteil ist strikt vom Trinkwassersystem des einzelnen Bauvorhabens zu trennen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9

- **Brutvogelschutz:** Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.
- **Vogelschlag:** Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen z. B. Streifenvorhänge) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen
- **Umweltfreundliche Beleuchtung:** Es sind umweltverträgliche Leuchtmittel wie beispielsweise LED-Beleuchtung, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2015) wird verwiesen.
- **Öffentliche und private Parkierungsflächen:** Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z. B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.

- Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- Durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken.

10. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Leitungsrecht (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind zugunsten der Leitungsträger jederzeit zugänglich zu halten. Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig.

11. 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 angefangene 20 m Grundstücksgrenze zum Außenbereich ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind standorttypischer Laubgehölze aus der Pflanzliste (siehe Ziffer D).

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Gehölzfläche

Die Fläche ist vollständig zu begrünen. Dabei ist pro 5 m² ein Strauch zu pflanzen. Zu verwenden sind standorttypischer Laubgehölze aus der Pflanzliste (siehe Ziffer D).

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Bäume

- Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baumstandorte.
An den eingetragenen Baumstandorten ist ein standorttypischer hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste (siehe Ziffer D) mit mindestens 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein standorttypischer hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzliste (siehe Ziffer D) 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 4 (Pfg 4) – unversiegelte Grundstücksflächen

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

Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Dachbegrünung

- Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei >10 cm betragen.

Allgemeine Festsetzung

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

12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Folgende Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen werden - zusätzlich zu den im Geltungsbereich festgesetzten Grün-/ Ausgleichsflächen - als Sammelersatzmaßnahmen vollständig den aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erwartenden Eingriffen, auf denen bauliche Maßnahmen ausgeführt werden können, zugeordnet:

- Herstellen Heckenbiotope

Auf der Gemarkung Grafenau im Ortsteil Döffingen, Gewinn Allmend, Flurstück Nr. 3572 ist eine 160 m² große Feldhecke aus standortheimischen Gehölzarten (vgl. Liste im Anhang Umweltbericht) mit einem 1 m breiten Steinriegel am Ostrand herzustellen.



- Herstellung Zauneidechsen-Lebensraum

Nördlich des Ulrichswegs werden im Bereich des Druckwasserbehälters „Döffingen“ (a) und am Waldrand (b) sonnenexponierten Rohbodenstellen (Eiablage), Versteckmöglichkeiten und sonnenexponierten Steinen und Holzstrukturen (Wärmeregulation) geschaffen.



- Gewässerentwicklung an der Würm

Unter Berücksichtigung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Gebiet entsteht für den Bodenwert ein Defizit von 172.439 Ökopunkten, das zum Einen durch den Biotopwertüberschuss von 2.534 und zum Anderen durch 169.905 Ökopunkte der Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Würm kompensiert werden soll, wo voraussichtlich eine Wertsteigerung von gut 1,3 Millionen Ökopunkten entsteht.

13. 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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1. Äußere Gestaltung der baulichen 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 kleinformatische Dachdeckungselemente und bei den nicht begrüntem 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.

13

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. Aufständungen 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 von maximal 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

14

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 Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden im Norden örtlich von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht aus-
zuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirt-
schaftlich 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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf
ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Nördlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich Fernwasserversorgungsanlagen des Zweckver-
bands Bodensee-Wasserversorgung (ZVBWV). Das LGRB geht davon aus, dass der ZVBWV im
Anhörungsverfahren bei Bedarf beteiligt wird und dessen Sicherheitsauflagen beachtet werden.

4. Bodenschutz

- Insbesondere sind beim Umgang mit humosem Oberbodenmaterial und kulturfähigem Unter-
bodenmaterialien, die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, die Vorgaben
der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“, der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Land-
schaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchfüh-
rung von Bauvorhaben“ und die DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.
- Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung und Qualität (humoses Oberbo-
den, steinfreier, kulturfähiger Unterboden, Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen. Über-
schüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Es wird empfohlen,
frühzeitig ein Bodenverwertungskonzept, getrennt nach Qualität der Bodenmaterialien zu er-
stellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.
- Arbeiten an humosem und kulturfähigem Bodenmaterial sind nur bei trockenen Bodenverhält-
nissen vorzunehmen.
- Der humose Oberboden ist zu Baubeginn in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutra-
gen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung
zwischenzulagern. Zum Schutz vor Vernässung sind die Mieten bei voraussichtlicher Lager-
dauer über 3 Monate umgehend mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten 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. Vermi-
schungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegeta-
tionsflächen 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 Gründüngungspflanzenarten 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.

E. Pflanzliste

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

In der Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Plangebiet aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Außerdem können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Bäume						
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		x	(x)	x	x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x		(x)	x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x		-	x	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle		x	-	x	x
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke		x	(x)	x	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x	(x)	x	x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	x			x	x
<i>Fraxinus excelsior*</i>	Esche	x		(x)	x	x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		x	-	x	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	-	x	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		x	-	x	x
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	x		x	x	x
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	x		x	x	x
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	x		/	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	x		(x)	x	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	x		-	x	x
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		x	(x)	x	x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	-	(-)	x
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		x	/	x	x
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	x		-	x	x

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Sträucher						
Acer campestre	Feldahorn			x		x
Carpinus betulus	Hainbuche			x		x
Cornus sanguinea	Hartriegel			x		x
Corylus avellana	Haselnuss			x		x
Crataegus laevigata	zweigrieffliger Weißdorn			x		x
Crataegus monogyna	eingrieffliger Weißdorn			x		x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			-		x
Frangula alnus	Faulbaum			-		x
Ligustrum vulgare	Liguster			-		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche			x		x
Prunus spinosa	Schlehe			x		x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn			-		x
Rosa canina	Hundsrose			x		x
Rosa rubiginosa	Wein-Rose			x		x
Salix caprea	Salweide			x		x
Salix cinerea	Grau-Weide			x		x
Salix purpurea	Purpurweide			x		x
Salix triandra	Mandelweide			x		x
Salix viminalis	Korbweide			x		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder					x
Sambucus racemosa	Traubenholunder					x
Viburnum opulus	Schneeball					x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball					x

* Verwendung ist zurzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht zu empfehlen

Größe

- 1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)
- 2: Baum II. und III. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

Verwendung

- a: Straßen, Parkplätze
- b: Spielplätze
- c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

Legende

- x = zutreffend / geeignet
- (x) = geeignet mit Einschränkungen / in Sorten
- = nicht geeignet
- / = keine Angaben

F. Verfahrensvermerke

Bebauungsplanverfahren nach § 215a BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	13.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	am	08.11.2021
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)	am	13.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	am	08.11.2021
Öffentliche Auslegung	vom	11.11.2021
	bis	23.12.2021
Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB)	am	15.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	am	06.06.2024
Öffentliche Auslegung	vom	17.06.2024
	bis	19.07.2024
Erneute Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)	am	07.08.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	am	15.08.2024
Öffentliche Auslegung	vom	23.08.2024
	bis	23.09.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	23.12.2024
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 __. __. ____

21

Martin Thüringer, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __. __. ____

.



Dominic Kress

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH