

Gemeinde Grafenau

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberäcker“



Textteil, Stand 30.04.2024

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberäcker“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenau

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dominic Kress

Stuttgart, den 30.04.2024

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
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 <sub>max</sub> ) .....	7
2.5	Maximale Firsthöhe (FH <sub>max</sub> ) .....	7
2.6	Zahl der Wohneinheiten .....	7
3.	Bauweise.....	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	8
7.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	8
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
9.	Geh-, und Fahrrechte .....	10
10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	11
11.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers .....	12
<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
1.	Äußere Gestaltung der 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

<b>D.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>15</b>
1.	Artenschutz .....	15
2.	Grundwasserschutz.....	15
3.	Geotechnik .....	15
4.	Bodenschutz.....	16
5.	Wiederverwendung von Erdmaterial auf dem Baugrundstück .....	17
6.	Geotechnische Hinweise .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>E.</b>	<b>Pflanzliste</b> .....	<b>18</b>
<b>F.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>20</b>
<b>G.</b>	<b>Aufstellung</b> .....	<b>21</b>

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 <sub>max</sub>			Maximale Firsthöhe FH <sub>max</sub>		
	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

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

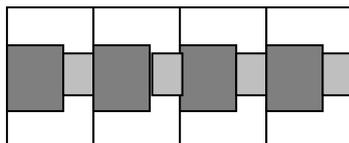
7

## 3. Bauweise

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- o = offene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Zulässig sind im WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) Einzelhäuser und im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser.
- a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Zulässig sind Reihen- und Kettenhäuser. Bei der Errichtung von Reihen- und Kettenhäusern darf auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Kettenhäuser im Sinne dieses Bebauungsplans sind aneinandergereihte, deutlich erkennbare Wohnhäuser, welche an maximal einer Gebäudelängsseite auf die Grenze gebaut werden dürfen (siehe untenstehende Skizze).



#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

#### 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

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

##### **Nebenanlagen:**

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind 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 m<sup>3</sup> 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.

8

---

#### 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)
- Verkehrsgrün (V)

#### 7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in einer auf dem Grundstück zu erstellenden Retentionszisterne mit Zwangsentleerungsanteil zu sammeln.
- Der Zwangsentleerungsteil der Zisterne mit Drosseleinrichtung für die Rückhaltung des Regenwassers muss mindestens 1m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> je Gebäude betragen Der Ablauf der Zisterne in den Regenwasserkanal ist

durch die Drosseleinrichtung auf 0,5 l/s pro 100 m<sup>2</sup> 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Brutvögel:

CEF-Maßnahme V1: Die entfallenden Gehölzstrukturen in einem betroffenen Umfang von insgesamt 1.215 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 8.2) sind durch Neupflanzungen von Hecken und Bäumen zu ersetzen, um das Angebot an potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Der Ersatz erfolgt im Rahmen des Biotop-Ausgleichs der geschützten Biotope.

CEF-Maßnahme V2: Um das Nahrungsangebot zu erhalten, ist zusätzlich ein Blühstreifen im Umfang von 600 m<sup>2</sup> in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Ausgleich der Gehölzstrukturen anzulegen, die dauerhaft oder mindestens über 5 Jahre auf derselben Stelle verbleiben.

CEF-Maßnahme V3: Im Gehölzbestand der Umgebung sind sechs Nisthilfen für Vögel (vier Kleinmeisen- und zwei Großmeisen-Höhlen) fachgerecht zu installieren. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

CEF-Maßnahme V4: Die entfallende Bruthöhle für den Grünspecht ist in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen. Um den Verlust des Brutrevieres auszugleichen ist ein geeigneter Einzelbaum mit Fäulnisherde oder Höhlenanfang als potenzieller Höhlenbaum durch einen Nutzungsverzicht, bzw. einer Erhöhung des Erntealters zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern. Für die Übergangszeit der Baumhöhlenentwicklung sind zusätzlich fünf künstliche Nisthilfen für den Grünspecht fachgerecht zu installieren. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

- **Blütenpflanzen:**

Für die mit hoher Wahrscheinlichkeit wild lebende Population von *Scilla* sp. wird die Umsiedelung der Pflanzen in von der Planung nicht betroffene Bereiche im Plangebiet oder in die Umgebung (v. a. lichte Schattenbereiche) erforderlich. Dabei werden die Zwiebeln der Pflanzen samt Erdreich möglichst ungestört ausgegraben und umgesetzt. Die bisherige Bodenschichtung sollte dabei erhalten werden.

Die Wurzeltiefe der Blausterne beträgt ca. 15 – 20 cm, so dass eine Abgrabung auf 30 cm Tiefe ausreichend ist.

- **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/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT 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.

## 9. Geh-, und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Leitungsrecht (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Geh- und Fahrrecht (GR / FR) zugunsten der Allgemeinheit.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Eingrünung Ortsrand**

Die Fläche ist vollständig zu begrünen. Dabei ist pro 5 m<sup>2</sup> 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 E).

### **Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Bäume**

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

### **Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – unversiegelte Grundstücksflächen**

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

11

---

### **Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – 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.

## 11. 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, Gewann Allmend, Flurstück Nr. 471, 3540, 3541, 3572 sowie im Ortsteil Dätzingen Flurstück 829 mit einer gesamten Flächengröße von 2.710 m<sup>2</sup> sind Heckenbiotope herzustellen.



## 12. 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 Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform/-neigung

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

#### 1.2 Dachdeckungen

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

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 bis 1,5 m zulässig.
- Im Zusammenhang mit Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind Stützmauern mit maximal 2,0 m Höhe zulässig.

### 2.2 Sichtschutzwände

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

14

---

### 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

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

16

---

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

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

Der humose Oberboden ist zu Baubeginn in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen  
und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zwischen-  
zulagern. Zum Schutz vor Vernässung sind die Mieten bei voraussichtlicher Lagerdauer über 3 Mo-  
nate 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. Vermischungen  
mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetations-  
flächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten

durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründungsarten 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 Gründungsarten 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](mailto: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 Naturschutzgebieten. 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
<b>Sträucher</b>						
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. 2 BauGB)	am 22.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 14.11.2019
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 08.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	vom 11.11.2021
Öffentliche Auslegung	bis 23.12.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am _____
Ortsübliche Bekanntmachung	vom _____
Öffentliche Auslegung	bis _____
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am _____
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am _____

## G. Aufstellung

Gemeinde Grafenau

Grafenau, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

Martin Thüringer, Bürgermeister

### Ausfertigung:

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

Grafenau, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

21

---

---

Martin Thüringer, Bürgermeister

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

Dominic Kress