



TEXTFESTSETZUNGEN

- 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**
- 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON ALLGEMEIN ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN IM WA (§ 1 (6) BauNVO)**
Schanik- und Spielwälder im Sinne von § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)**
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO)**
- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**
max. 0,3.
- 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**
max. 0,6
- 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**
Maximal II Vollgeschosse.
- 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)**
Die Höchstanzahl der Geschosse/etagen werden wie folgt festgesetzt:
Traufhöhe (TH): max. 4,10;
s/s ist über zwei Drittel der Firsthöhe einzuzählen;
Firsthöhe (FH): max. 9,10 m.
Als unterer Maßbezugspunkt für Traufhöhe und Firsthöhe gilt die für jedes Grundstück in den Bebauungsplan eingetragene Bezugsebene B in Meter über NN.
Die Traufhöhe wird zwischen dem Schrägpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf- bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand gemessen; die Firsthöhe wird zwischen Oberkante First und der Bezugsebene B gemessen.
- 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)**
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.4 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)**
Der Erdgeschossfußboden (EGF) darf nicht mehr als 0,50 m über bzw. 0,50 m unter der Bezugsebene B liegen.
- 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNEGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**
Je 300 m² Grundstücksfläche (vgl. auch § 19 BauNVO) ist höchstens 1 Wohnung zulässig. Ergibt sich bei der Division der Grundstücksfläche durch 300 eine Dezimalzahl von unter 0,5, so ist abzurunden; ab 0,5 ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)**
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonrückenstufen sowie Stützmauern aus auch Schottersteinen und Straßenbänken liegen grundsätzlich in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und sind dort in der technisch erforderlichen Breite zu dulden; sie werden Bestandteil der privaten Grundstücke.
- 1.7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)**
Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Länge freizuhalten, der nicht auf die Zahl der vorgesehenen Stellplätze angerechnet wird. Die Breite der Zufahrten zu den Grundstücken entlang der Kapellenbergstraße wird mit maximal 6,00 m je Baugrundstück festgesetzt.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**
Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind im Bebauungsplangebiet unterirdisch zu verlegen.
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) LBO)**
An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grell-bunte Farben und Materialien unzulässig.
Holzhäuser, mit Astenahme von Holzbalkenhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzlich) zulässig.
Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Bestände und Funde (wie Erdverfaltungen, Knochen und Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen (§ 20 DSchG) der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden. Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidium Stuttgart (76. 0711664-63-0) vom 01.03.2005 deutet der Plakname „Kapellenberg“ auf einen früheren Kirchhof. Im Jahr 1437 ist dort die Leonhardskapelle genannt. Ihre Lage ist jedoch unbekannt und sie konnte bisher nicht lokalisiert werden.

- 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**
Im Ordnungsbereich 1a sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 38° zulässig; abweichend davon beträgt die Mindestdachneigung für Pultdächer 15°. Torndächer sind hier ebenfalls zulässig. Im Ordnungsbereich 1b sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 38° zulässig. Im Geltungsbereich sind Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO in ihrer Dachform und -neigung frei. Flachdächer sind zu begründen.
- 2.1.2 DACHGESTALTUNG**
Dachaufbauten, Dacherschüsse und Zwerchgebälde dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; sie müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m zum gebäudefreien Rand der Dachfläche sowie 0,90 m zum First einhalten (gemessen parallel zur Dachneigung).
Die Dachhindeckung ist in Form und Größe an die im Ortshaus vorhandene Eindeckung anzupassen (Ausnahme: Torndächer). Zur Dachhindeckung sind keine glänzenden Materialien zulässig.
- 2.2 GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDRUNGEN UND STÜTZMAUERN SOWIE VON AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 (1) Ziffer 3 LBO)**
Einfriedrungen (inkl. Zaune und Hecken) sowie Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Sichtflächen von Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Natursteinbauweise auszuführen. Die Höhe von Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen darf maximal 1,50 m betragen; davon ausgenommen sind Böschungen, die sich durch die Herstellung des Straßenkörpers ergeben.
- 2.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN UND HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 74 (2) LBO)**
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird festgesetzt mit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit; halbe Stellplätze sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
Die Herstellung von Stellplätzen ist im Plangebiet eingeschränkt auf solche, die mit wasserunlöslichen Belägen ausgeführt werden (Schotter, Rasenpflaster, dränfähiges Pflaster).
- 3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 3.1 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**
- 3.1.1 KOMPENSATIONSMAßNAHME (AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE)**
Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche ist eine Wiese mit Gehölzgruppen mit extensiver Nutzung der Wiesenfläche zu entwickeln; im Waldrandbereich sind zur ökologischen Aufwertung Steinriegel anzulegen.
- 3.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**
- 3.2.1 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung sowie auf mindestens 10% der Grundstücksfläche bei Baugrundstücken ohne zeichnerisch festgesetzte Pflanzbindung sind zwecks Durchgrünung des Plangebietes Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen (Mindest-Stammumfang in 1 m Höhe: 10 bis 12 cm). Die Gehölze sind aus den Standardreihen der Sträußensysteme bzw. dortfind auszuwählen (Anlagenliste siehe Grünordnungsplan).
- 4 HINWEISE**
- Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß der wasserrechtlichen Bestimmungen ist jeder Verbleib mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anteil von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden; soweit es nicht bei den Anlagen, bei denen es anfallt, mit vertretbarem Aufwand verwertet werden kann, ist die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
Zisternen: Das unbelastete Dachabflusswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne mit mindestens 3,00 m³ Volumen je 100 m² Dachfläche zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Die ordnungsgemäße Ausführung der Zisterne mit Zu- und Abflüssen ist in Entwurfsplanung (als Bestandteil des Baugesuchs) darzustellen.
Baugrund/ Geotechnik: Gemäß Mitteilung des Landesamts für Geologie vom 21.02.2005 es sich im Plangebiet um Kalksteine des oberen Muschelkalks mit örtlichen Karsthohlräumen. Ausbleiben der Baugruben ist mit leicht bis schwer löslichem Fels der Klassen D und DIN 18300 zu rechnen. Den Bauherren wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.
Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenart georint abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.
Nutzung von Sonnenenergie: Es wird empfohlen, Sonnenenergie durch den Einbau von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Photovoltaik-Anlagen zur Energiegewinnung zu nutzen.
Wasserunlösliche Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hof-Flächen und Stellplätze sollen mit wasserunlöslichen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Verackierung zu ermöglichen.
Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
Durchführung von Bepflanzungsmaßnahmen: Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs durch Erschließung und Bebauung sind spätestens in der auf den Abschluss der Erschließung bzw. jeweiligen Bauabzug folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Bestände und Funde (wie Erdverfaltungen, Knochen und Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen (§ 20 DSchG) der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden. Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidium Stuttgart (76. 0711664-63-0) vom 01.03.2005 deutet der Plakname „Kapellenberg“ auf einen früheren Kirchhof. Im Jahr 1437 ist dort die Leonhardskapelle genannt. Ihre Lage ist jedoch unbekannt und sie konnte bisher nicht lokalisiert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 07.07.2004 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.07.2004 ortsüblich in den Gemeindefachrichten Nr. 29/2004 bekannt gemacht.
- 2 Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung**
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 17.12.2004 vom Gemeinderat gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 19.01.2005 sowie durch Auslegung in der Gemeindeverwaltung vom 20.01.2005 bis 18.02.2005 (veröffentlicht in den Gemeindefachrichten Nr. 02/2005 vom 13.01.2005).
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 31.01.2005 bis 04.03.2005 durchgeführt.
- 3 Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 15.06.2005 in öffentlicher Gemeinderatsitzung beschlossen.
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.08.2005 bis 16.09.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.07.2005 in den Grafenauer Gemeindefachrichten Nr. 30/2005 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 4 Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 15.11.2005 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- 5 Inkrafttreten am 04.01.2006**
durch ortsübliche Bekanntmachung in den Grafenauer Gemeindefachrichten Nr. 011/2006
- 6 Ausfertigung**
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Plan-aufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Grafenau, den 02.01.2006
M. Thüringer (Bürgermeister)

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse		Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
	WA	II		WA	II
Grundflächenzahl	0,3	0,6	Grundflächenzahl	0,3	0,6
Bauweise	o	E	Bauweise	o	E
		gen. Dächer/ 20° bis 38° Pultdächer ab 15°			Satteldach 25° bis 38°

ZEICHENERKLÄRUNG

WA = allgemeines Wohngebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

z.B.: 0,3 Grundflächenzahl GRZ max.
z.B.: 0,6 Geschossflächenzahl GRZ max.
z.B.: 0,3 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

o offene Bauweise
o Hauptgebäudeorientierung (festgesetzte Firstrichtung)
o nur Einzelhäuser zulässig

B=444,35m Bezugsebene für Höhenfestsetzungen in m ü. NN
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
zu entfernendes Gebäude
Höhenlinien z.B.: 442 m ü. NN.
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger von Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche
auf dieser Fläche sind keine Gebäudeveränderungen, Mauern oder Stützmauern zulässig
Abgrenzung unerschließlicher Nutzung
Baum, anzupflanzen (mit Legesymbol festgelegt)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1993), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. I S. 36), in der derzeit geltenden Fassung.
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1 S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesstraßengesetz in der Fassung vom 01. August 1977, in der derzeit gültigen Fassung.

c	15.11.2005	Kusterer	Überarbeitung für Bekanntmachung		
a	15.08.2005	Kusterer	Überarbeitung für öffentliche Auslegung		
	11.05.2005	Kusterer	Überarbeitung für Beschlussfassung GR		
Index	Datum	Unterschrift	Änderung	geprüft	gesehen
	Datum	Unterschrift	Maßstab	Anlage	
gezeichnet	17.12.2004	Kusterer	1:500		
geprüft					
gesehen					

Weber Consulting

Baugenossenschaft Sindelfingen eG
Grafenau - Döffingen
Bebauungsplan "Teufelfarm-Am Kapellenberg"

Weber-Consulting Beratungs GmbH
Bauschlocher Str. 62 78177 Pforzheim
Telefon 07231-683-0 Telefax 07231-683100

Zeichnung Nr.:
13048 / 31321 - 09 - 01c
Ersatz für Nr.: