



# GEMEINDE Grafenau

## BEBAUUNGSPLAN Änderung Kapellenberg in Döffingen

### SATZUNGEN

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan



**STAND 26.06.2012**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	25.07.2007
Informationsveranstaltung:	22.10.2008
Informationsveranstaltung:	15.04.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	16.04.2010 bis 21.05.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:	mit Schreiben vom 22.11.2010
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	29.06.2011
Informationsveranstaltung:	06.07.2011
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	18.07.2011 bis einschl. 18.08.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:	mit Schreiben vom 14.07.2011
Feststellung des erneuten Entwurfes und erneute Auslegungsbeschluss:	15.02.2012
erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	12.03.2012 bis 12.04.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	26.06.2012

Ausgefertigt:

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

Grafenau, den 26.06.2012

  
  
Bürgermeister Thüringer

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

19.07.2012

Datum:

## A) Satzung über den Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585, 2617) m. W. v. 01. März 2010
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) m. W. v. 01. Mai 1993
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 01. März 2010
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

Nach dem § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Grafenau den Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.06.2012 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1000	in der Fassung vom	26.06.2012
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	26.06.2012
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	26.06.2012
Begründung	in der Fassung vom	26.06.2012
Umweltbericht	in der Fassung vom	26.06.2012

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Grafenau, den 28.06.2012

(Bürgermeister Thüringer)



**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(nach § 9 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**

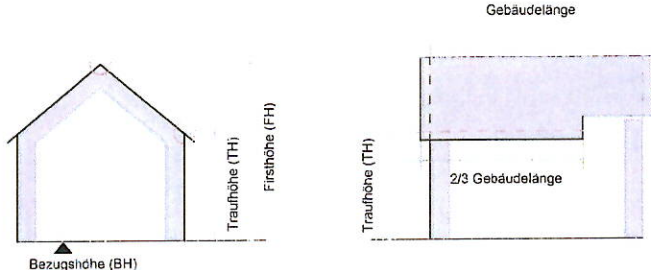
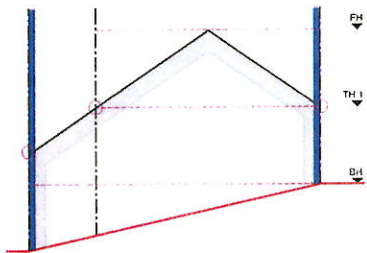
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WR</b>	<p><b>Reines Wohngebiet (WR)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.  (2) Zulässig sind Wohngebäude.  (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p>
-----------	--

**2. Maß der baulichen Nutzung**


(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<b>0,25</b>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Grundflächenzahl wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p>
<b>GR 200m<sup>2</sup></b>	<p><b>Grundfläche (GR)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale Grundfläche wird jeweils für einzelne Bereiche festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).</p> <p>Es gilt, dass sowohl die max. GRZ als auch die max. Grundfläche eingehalten werden müssen.</p>
<b>TH<sub>max</sub> = 3,5 m FH<sub>max</sub> = 7,0 m</b>	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen werden jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Die Höhenfestlegungen erfolgen durch max. Traufhöhe und max. Firsthöhe.</p> <p>Die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für jedes Grundstück bzw. dessen Teilflächen individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p>

	<p>Die Firsthöhe (FH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.</p>  <p>Für die Grundstücke talseits der Kapellenbergstraße, Hinter Lehen und Landhausstraße ist teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen eine weitere Baugrenze festgesetzt (ohne blaue Markierung). Diese dient der Definition der maximalen Traufhöhe (TH). Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Traufhöhe (TH) darf an dieser Baugrenze nicht überschritten werden. Die Traufhöhe an der anderen Baugrenze (mit farbiger Markierung) ergibt sich aus der o.g. Definition und der Dachneigung.</p> 
--	--


**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Für die Grundstücke Wachholderweg 6 und 6/1 (Flst.-Nr. 2317/2 und 2317/3) gilt der Bestandsschutz für die bestehenden Gebäude als Doppelhaus. Bei baulichen Veränderungen gilt für diese Gebäude auch die Zulässigkeit eines Doppelhauses.</p>
---	---

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung).</p>
---	---

- - - - -	Baugrenze zur Definition der maximalen Traufhöhe (TH). Diese Baugrenze regelt nicht die überbaubare Grundstücksfläche (s. Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung).
-----------	---

## 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

↔ / ↕	<p><b>Hauptfirstrichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Von der festgesetzten Hauptfirstrichtung kann um 5° abgewichen werden.</p>
-------	---

## 6. Nebenanlagen

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

	<p><b>Gebäude als Nebenanlagen</b></p> <p>Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum und einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Nebenanlagen sind gemäß § 6 LBO zu errichten. Pro Grundstück ist nur 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p> <p>Als Gebäude in Form von Nebenanlagen kommen z.B. in Betracht: Fahrrad-, Holz- und Geräteschuppen, Kleintierställe, Gartenlauben und Schwimmbad- bzw. Saunahäuschen.</p> <p>Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die keine Gebäude darstellen, sind gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der Grundstücke nicht widersprechen (z.B. Schwimmbecken, nicht überdachte Freisitze, o.ä.). Die maximale Fläche darf höchstens 50 m<sup>2</sup> betragen.</p> <p>Nebenanlagen gemäß § 14 (2), wie fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für Windkraft, thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Wärmepumpen sind zulässig.</p> <p>Die Zulässigkeit von Einfriedigungen wird in der örtlichen Bauvorschrift geregelt.</p>
--	---

## 7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Zufahrten zu diesen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen muss generell ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche eingehalten werden. Bei Senkrechtstellung von Garagen zur Straße muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der dafür gekennzeichneten</p>
--	---

	Flächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m <sup>2</sup> zulässig.
--	--

**8. Mindestgröße Grundstücke**

(§ 9 (1) 3 BauGB)

	Die Mindestgrundstücksgröße für 1 Gebäude beträgt 600 m <sup>2</sup> . Ausnahme sind die Grundstücke der Straßen „Auf der Heide“ (Flurstücknummern 2321, 2321/1, 2322, 2322/1, 2322/2, 2322/3, 2349/4, 2351, 2351/1, 2352, 2353, 2356/1, 2356/2) und „Wacholderweg“ (Flurstücknummern 2316, 2316/1, 2317, 2317/1, 2317/2, 2317/3, 2318/1, 2318/2, 2319, 2319/1, 2320, 2320/1, 2320/2). Hier beträgt die Mindestgrundstücksgröße für 1 Gebäude 1.000 m <sup>2</sup> . Die Mindestbreite eines Grundstücks gemessen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (einseitig bei Eckgrundstücken) beträgt 20 Meter.
--	---


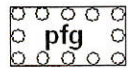
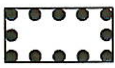
**9. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	Siehe Planeinschrieb
2 WE	Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten beträgt 2 WE.

**10. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p><b>Öffentliche Verkehrsgrünflächen</b></p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.</p>
	<p><b>Pflanzgebot 1</b> (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Auf der gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen</p> <p><b>Pflanzgebot 2</b> (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den angrenzenden Verkehrsflächen müssen zu mindestens 50% der Fläche begrünt und gärtnerisch angelegt werden</p>
	<p><b>Pflanzbindungen</b> (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)</p> <p>Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p>

**11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Landesstraße L1182 ist bei den Gebäuden passiver Lärmschutz vorzusehen.
--	--

**12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 (1) 26 BauGB)

	Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.
--	---

## B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“

### Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

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 26.06.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Änderung Kapellenberg“ deckungsgleich.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2012

### § 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 „Änderung Kapellenberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Grafenau, den 26.06.2012

(Bürgermeister Thüringer)

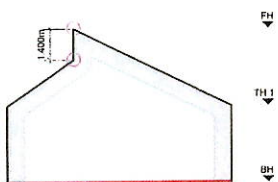
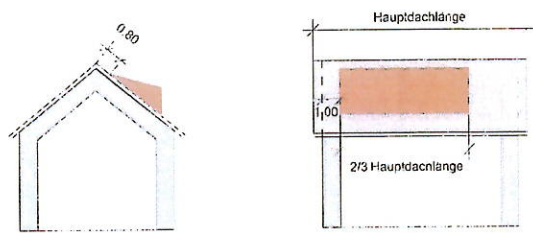




## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

SD, DN 25°- 35°	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach auszuführen. Die Dachneigung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Ein versetztes Satteldach ist mit einem vertikalen Versatz bis 1,40 m zulässig.</p>  <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u></p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach (von 0°- 10°) sind nur zulässig, sofern diese vollflächig begrünt oder als Terrassen genutzt sind.</p> <p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Untergeordnete Flachdächer sind vollflächig mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 7 cm zu begrünen und zu unterhalten oder als Terrassen zu nutzen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur mit einer Dachneigung <math>\geq 25^\circ</math> und bis zu einer maximalen auch additiven Länge von <math>\frac{2}{3}</math> der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Für die Häuser Kapellenbergstraße 18, 20 und Hinter Lehen 2, 4, 6, 8 gilt, dass sie die maximale Länge von <math>\frac{2}{3}</math> für Dachaufbauten bergseitig überschreiten dürfen. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 0,8 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>  <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
-----------------	--

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

	<p><b>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</b></p> <p>Bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen oder überdeckten Stellplätzen ist der erforderliche Zwischenraum von 0,50 m zu begrünen.</p> <p><b>Einfriedigungen</b></p> <p>Mauern und Zäune entlang der öffentlichen Flächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, welcher zu begrünen ist.</p> <p>Einfriedigungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht geregelt.</p> <p><b>Stützbauwerke</b></p> <p>Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig. Sie sind nur mit Naturstein oder Natursteinverblendung zulässig. Betonmauern, auch begrünt, sind nicht zulässig.</p>
--	---

## 3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</b></p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--

## 4. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen.</p>
--	--

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

	<p><b>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub</b> (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke)</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 1 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>An den Grundstücksgrenzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	--

### 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. 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.
3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. Bei neuen Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigungen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten. Besonderer Augenmerk ist dabei auf Bruthöhlen in vorhandenen Bäumen sowie Nist- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen zu legen. Die untere Naturschutzbehörde sollte in diesen Fällen beteiligt werden.
7. Sollte während Gründungs- oder Erschließungsarbeiten Grund- oder Schichtwasser angetroffen werden, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen, und das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, ist zu informieren. Eine dauerhafte Grund- oder Schichtwasserableitung und -absenkung ist nicht zulässig.
8. Bei einer evtl. geplanten Nutzung von Erdwärme sind die Machbarkeit und die erforderlichen Voraussetzungen mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, abzustimmen sind.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis**

Die Landhaussiedlung Kapellenberg wurde vor rund 50 Jahren neu erschlossen. Mit dem neuen Gebiet „Am Waldrain“ und teilweise im Bereich „Auf der Heide“ bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der frühere Bebauungsplan über den größten Teil des Kapellenbergs wurde jedoch durch Gerichtsbeschluss im Jahr 1998 für nichtig erklärt. Dadurch werden zurzeit Baugesuche nach § 34 BauGB beurteilt. Dieser Rechtsstand nach § 34 BauGB lässt wesentlich größere Freiheit für ein Baugesuch unter dem Gesichtspunkt des Einfügens in die Umgebung als ein Bebauungsplan der den Rahmen enger fasst.

Im Jahr 2007 wurden bei der Gemeinde Grafenau zwei Bauvoranfragen für die Erstellung eines neuen Wohngebäudes in der Landhausstraße und in der Straße Hinter Lehen eingereicht. Daraufhin wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Landhausgebiet gefasst und für einen eng begrenzten Innenbereich im jetzigen Plangebiet eine Veränderungssperre beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt. Im Norden durch die Grundstücke Hinter Lehen 27, Landhausstraße 18 und 15, Kapellenberstraße 50. Im Osten durch die Kapellenbergstraße im Bereich der Gebäude Nr. 50 bis 54. Im Süden: durch den Fußweg, Flurstück(Flst.) 2445. Im Westen durch die Straße Hinter Lehen im Bereich der Gebäude Nr. 27 bis 41. Diese Veränderungssperre ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Strukturierung und bauliche Entwicklung der in den 50er- und 60er-Jahren im Landhausstil errichteten Siedlung geschaffen werden. Oberstes Ziel der Planung ist der Erhalt des Charakters der Landhaussiedlung.

### **II. Übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### **III. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet bildet den Ortsrand des Ortsteils Döffingen. Im Süden des Plangebietes verläuft die Landesstraße L1182. Im Westen grenzt die in den Ort führende Dätzinger Straße an.



#### IV. Bestand

##### Örtliche Gegebenheiten

Die Siedlung Kapellenberg steht in der Tradition der gegliederten und aufgelockerten Stadt. In den 1960er Jahren erschlossen weist sie viele Merkmale dieser Siedlungsform auf.

Der Kapellenberg bildet eine vom Stadtkörper isolierte Wohnsiedlung in der freien Landschaft, durchzogen und verbunden mit den angrenzenden Frei- und Landschaftsräumen. Erreichbar ist diese nur durch den Motorisierter Individualverkehr und den ÖPNV. Die verwendeten Bautypen sowie der Name „Landhaussiedlung“ sind angelehnt an die Strömung der Villenkolonien und Landhaussiedlungen des späten 19Jhds. und frühen 20Jhds.

Die im Durchschnitt 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen bereits vollständig bebaut.

##### Schutzgebiete

###### Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet grenzt im Norden, Süden und Westen das 322 ha große Landschaftsschutzgebiet „Grafenau“. Schutzzweck ist die Erhaltung und Sicherung des ursprünglichen Charakters einer vielgestaltigen Kulturlandschaft in ihrer Funktion für den Naturhaushalt, als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere auch als deren genetisches Reservoir und als größerer, zusammenhängender Erholungsraum. Das Landschaftsschutzgebiet soll vor störenden und beeinträchtigenden Veränderungen bewahrt werden.

###### Naturdenkmal FND

Im Norden grenzt das 4,8 ha große Naturdenkmal „Wachholderheide Mühlberg“ an das Planungsgebiet.

##### Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im privaten Eigentum.

##### Verkehr

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt durch die Dätzinger Straße. Das Gebiet ist besonders durch die von Norden nach Süden führenden und sehr langgestreckten Straßen Hinter Lehen, Kapellenbergstraße und Landhausstraße geprägt. Bei der Landhausstraße und der Straße Hinter Lehen handelt es sich um Stichstraßen, die in Notfällen über keine zweite Abfahrt verfügen.

Im Osten des Plangebietes werden die Straßen Auf der Heide, Wachholderweg und Turmstraße durch das Ende der Kapellenbergstraße erschlossen und bilden zusammen eine klassische Ringerschließung.  
Fußwege sind einseitig entlang der Straßen im gesamten Gebiet vorhanden.

### **Altlasten**

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

## V. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, bei der Weiterentwicklung des Kapellenberges die Vorzüge und städtebaulichen Merkmale des Gebietes zu erhalten und dennoch den Anforderungen der Gegenwart und Zukunft nach Innenentwicklung und Nachverdichtung gerecht zu werden. Hierzu zählt:

1. Erhaltung der innerquartierlichen Grünräume und Verzahnung mit der Landschaft
2. keine weitere verkehrliche Erschließung innerhalb der Quartiere
3. keine Nachverdichtung in der Höhe, d.h. max. bis zu den ortsüblichen Bauhöhen
4. Nachverdichtung entlang der Baufluchten/Baustreifen

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Dätzinger Straße.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Gesamtgebietes soll in Anlehnung an die bereits bestehende Nutzung als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden. Aufgrund der schon jetzt im Plangebiet vorhandenen kleineren Betriebe und Freiberufler können ausnahmsweise Nutzungen im Sinne § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlage durch die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bezogen auf die Bezugshöhe (BH) festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine dem Charakter des Plangebietes entsprechende, verträgliche Dichte, auf den Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung mit maximal ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden zu. Die quartiersbezogene Vereinheitlichung des Maß der baulichen Nutzung dient der Übersichtlichkeit und Vereinfachung.

Die Ausweisung einer zweiten Baugrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei den Grundstücken talseitig der Straßen Kapellenbergstraße, Hinter Lehen und Landhausstraße dient der Definition der maximalen Traufhöhe (TH). Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Traufhöhe (TH) darf an dieser Baugrenze nicht überschritten werden. Die Traufhöhe an der äußeren Baugrenze ergibt sich aus der Dachneigung. Dadurch liegt die Gebäudehöhe zwischen der talseitig gelegenen äußeren und inneren Baugrenze unterhalb der festgeschriebenen Traufhöhe (TH). Demzufolge ist die Wirkung der talseitigen Gebäudefront nicht zu emporrägend und massiv.

#### Bauweise

Dem Charakter einer Landhaussiedlung entsprechend sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Die festgesetzten Gebäudelängen sind entsprechend dem Bestand angepasst.

Für die Grundstücke Wachholderweg 6 und 6/1 (Flst.-Nr. 2317/2 und 2317/3) gilt der Bestandsschutz für die bestehenden Gebäude als Doppelhaus. Bei baulichen Veränderungen gilt für diese Gebäude auch die Zulässigkeit eines Doppelhauses.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der bestehenden Gebäudekubaturen ermöglicht.

Die Ausweisung einer zweiten Baugrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei den Grundstücken talseitig der Straßen Kapellenbergstraße, Hinter Lehen und Landhausstraße dient der Definition der maximalen Traufhöhe (TH).

### Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung wurde entsprechend der bestehenden Gebäude festgesetzt, um den Charakter des Gebietes auch bei einer Neubebauung zu erhalten. Im Bereich Auf der Heide und Wacholderweg wurde auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung verzichtet.

### Nebenanlagen

Charakteristisch für das Plangebiet sind die großen begrünten Gartenflächen, die es zu erhalten und schützen gilt. Durch die Reglementierung der zulässigen Kubikmeter und Höhe für ein Gebäude sind überdimensionale und nicht dem Gebiet entsprechende Nebenanlagen ausgeschlossen.

Zum Schutz der Freiflächen innerhalb der Grundstücke ist nur ein Gebäude als Nebenanlage zulässig, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für Windkraft, thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen. Aufgrund der von ihnen geringen in Anspruch nehmenden oberirdischen Fläche sind Wärmepumpen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die keine Gebäude darstellen sind in der festgelegten Größe zulässig.

### Stellplätze und Garagen

Der festgelegte Abstand zur Verkehrsfläche dient als Sicherheitsabstand. Um einen weiteren Stellplatz auf den Grundstücken zu ermöglichen, ist bei einer Senkrechtstellung der Garage ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und zum Schutz des Bestands sind in einzelnen Bereichen des Plangebiets unterschiedliche Festlegungen zur Positionsbestimmung von Garagen, überdachten Stellplätzen und offenen Stellplätzen vorgesehen. Das heißt: Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten zulässig. Zufahrten sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um das Straßenbild und großzügigen Freiflächen zu erhalten wurde die Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen auf 40 m<sup>2</sup> begrenzt.

### Mindestgröße Grundstücke

Um einer möglichen Verkleinerung der großen bestehenden Grundstücke entgegenzuwirken und somit den Bestand zu schützen sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

### Wohneinheiten

Um den Bezug zum Bestand herzustellen und den Charakter des Einfamilienhauses zu erhalten, wurde die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit 2 WE festgesetzt,



### Grünordnerische Festsetzungen

#### **Öffentliche Verkehrsgrünflächen**

Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums.

#### **Pflanzgebot 1**

In Anlehnung an die bestehenden Grünstrukturen wurde für den Bereich zwischen Landhausstraße und Kapellenbergstraße eine Pflanzgebotsfläche festgesetzt.

#### **Pflanzgebot 2**

Um den Charakter der Landhaussiedlung und des Straßenraumes zu erhalten sind die Vorgärten zu 50% zu begrünen.

#### **Pflanzbindung**

Um die für das Gebiet charakteristischen Grünbereiche entlang der rückwärtigen Gartenflächen zu erhalten und zu pflegen wurden Pflanzbindungen festgesetzt.

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Lärmimmissionen durch den Verkehr der Landesstraße L1182 ist bei den Gebäuden passiver Lärmschutz vorzusehen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach und mit den festgelegten Dachneigungen zulässig. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden. Versetzte Satteldächer sind nur mit einem Versatz von bis zu 1,4 m zulässig. Dies trägt ebenfalls zu einem homogenen Ortsbild bei.

Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern müssen vollflächig bepflanzt werden. Bei Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf bei.

#### Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Aus Gründen der ästhetischen Eingliederung in den Bestand sind untergeordnete Flachdächer nur dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Bauteile sind aufgrund einer möglichen Einführung von Schadstoffen durch das Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf nicht zulässig.

Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. So sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung  $\geq 25^\circ$  zulässig und sind auf maximal 2/3 der Länge des Hauptdaches beschränkt. Aufgrund der Topografie und der daraus resultierenden Erschließung der Häuser, dürfen die Häuser Kapellenbergstraße 18, 20 und Hinter Lehen 2, 4, 6, 8 die festgesetzte Länge für Dachaufbauten bergseitig überschreiten.

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 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 0,8 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Einfriedigungen/ Stützbauwerke

Damit die für das Gebiet charakteristischen Grün- und Freiraumbeziehungen nicht massiv eingeschränkt werden sind Mauern, Zäune und Stützbauwerke entlang der öffentlichen Flächen nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Erscheinungsbild des Plangebietes beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Stellplätze

Die schmalen Straßenquerschnitte im Plangebiet bieten wenig Raum für Stellplätze. Mit der Festsetzung von 2 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 zu sicherzustellen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

**VI. Städtebauliche Kenndaten**

Gesamtfläche	210.500 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttobauland (Bbl)</b>	<b>210.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	24.062 m <sup>2</sup>	11,4 %
<b>Nettobauland</b>	<b>182.627m<sup>2</sup></b>	<b>86,7 %</b>