

Fertigung: ...3.....Anlage:.....2.....Blatt:.....1 – 12.....

## BEGRÜNDUNG

zum

- **Bebauungsplan "Obergarten III" und**
  - **den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**
- der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel (Ortenaukreis)**

---

### 1 Grund der Planaufstellung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen nördlich der L 103 am östlichen Ortseingang des Ortsteils Kappel.

Die Flächen grenzen an den Bebauungsplan "Obergarten II" von 1998, der bereits fast vollständig bebaut ist.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll das Baugebiet "Obergarten II" erweitert werden.

Neben Wohnbauflächen werden im Süden, angrenzend an die L 103 auch Mischbauflächen ausgewiesen. Dies entspricht dem Bedarf, da für diese Flächen bereits bezüglich einer gewerblichen Nutzung angefragt wurde.

Das Baugebiet und damit auch die bereits bebauten Flächen ("Obergarten II") erhalten eine neue Anbindung an die L 103. Damit wird eine zusätzliche verkehrliche Belastung bestehender Baugebiete vermieden.

Für den neuen Straßenanschluss wird die bereits hergestellte Einmündung in die L 103 genutzt. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen werden die Flächen zu beiden Seiten der Zufahrtsstraße bebaut.

Die Festsetzungen orientieren sich an den 1998 getroffenen Vorgaben, werden aber generell weniger eng gefasst.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 BauGB erstellt.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet selbst liegt in keinem durch den Regionalplan Südlicher Oberrhein RVSO 1995 ausgewiesenen Schutzbereich wie Regionaler Grünzug, Regionale Grünzäsur oder einem Vorrangbereich wertvoller Biotope.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grundwasserschonbereichs.

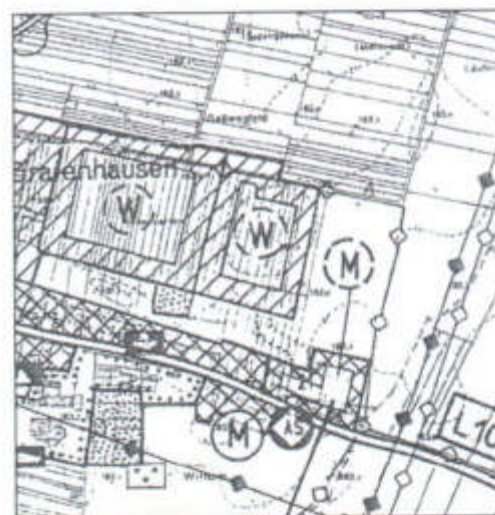
Insgesamt steht die vorliegende Bebauungsplanung im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".



### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim weitgehend als Baufläche dargestellt (siehe auch nebenstehenden Plan-ausschnitt).

Lediglich die Flächen im Bereich der Zufahrt von der L 103 – zwischen der Mischbaufläche und der Wohnbaufläche – sind nicht als Bauflächen ausgewiesen. Deshalb sieht das Landratsamt Ortenaukreis den Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an.



Der Bebauungsplan ist deshalb nach Satzungsbeschluss dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen.

### 2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

## 2.4 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.

## 3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kappel.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die L 103 im Süden, das Flst.Nr. 547/1 und 547/2 im Osten mit der Ergänzung bis zu dem Abwassersammler, das Flst.Nr. 321 und 391/1 im Norden. Im Westen grenzt das Gebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obergarten II".

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

## 4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der freien Flächen am nordöstlichen Rand von Kappel geschaffen. Das nahezu vollständig bebaute Gebiet "Obergarten II" wird nach Osten erweitert.

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen beabsichtigt, das Baugebiet "Obergarten III" als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, da im "Obergarten II" nur noch ca. 11 Bauplätzen frei sind, die jedoch von den Grundstückseigentümern nicht veräußert werden.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern oder Hausgruppen. Die unverbindliche Parzellierung der Grundstücke berücksichtigt die Errichtung von überwiegend Einzelhäusern.

Die äußere Erschließung wird durch einen neuen Anschluss an die L 103 im Süden des Planungsgebietes hergestellt und ermöglicht damit auch eine Erschließung des bestehenden Wohngebietes.

Generell werden die Zielsetzungen und Festsetzungen von "Obergarten II" aus dem Jahr 1998 als Grundlage beibehalten und weiterentwickelt.

Die innere Erschließung der dargestellten ca. 47 Baugrundstücke (WA) erfolgt flächensparend über im Querschnitt möglichst minimierte Straßen.

Da die Erschließungsstraßen flächensparend ausgewiesen werden, sind von den Bauherren die Garagen von der Straßenkante zurückzusetzen.

Im Süden, längs der L 103 werden entsprechend der Darstellung im FNP und dem Bedarf Mischbauflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen sollen Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, z.B. Bio-Betrieb, Einzelhandelsmarkt, Ärztehaus.

Die Firstrichtung der Gebäude wird i.d.R. nicht festgelegt, da auf den Grundstücken sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen errichtet werden können. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Traufe nach Süden zu bevorzugen. Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, ist die Firstrichtung aber einheitlich, d.h. parallel zur Straße herzustellen.

Auf den konzipierten Grundstücken mit überwiegend ca. 450 – 650 m<sup>2</sup> (Einzelhäuser) wird maximal eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zugelassen. Damit werden sowohl klassische 1 ½-geschossige Gebäude mit steilem Satteldach wie auch Gebäude mit 2 Geschossen ohne Dachschrägen aber mit flacherem Dach ermöglicht.

Zusätzlich wird die max. zulässige Firsthöhe begrenzt, um auch bei tiefen Baukörpern mit steiler Dachneigung, die Dachfläche nicht unverhältnismäßig hoch werden zu lassen.

Eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet wurde festgesetzt mit dem Ziel eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Da im Gebiet die max. zulässigen Grundflächenzahlen und die offene Bauweise festgesetzt sind, ist bei Bedarf eine Verdichtung – z.B. durch zusätzliche Doppelhäuser oder Hausgruppen/Reihenhäuser – möglich.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Um dennoch überlange Gebäudezeilen zu vermeiden, wird die Gesamtlänge der Baukörper auf 36 m begrenzt, d. h. es könnten z.B. max. 6 x 6 m breite Reihenhauszeilen entstehen.

Die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird in den einzelnen Bereichen des Baugebietes differenziert festgesetzt. Damit wird u.a. gesichert, dass die Zahl der Anlieger an den verkehrsberuhigten Straßen begrenzt wird und zahlreiche Wohnungen an der neuen Zufahrtsstraße zulässig sind.

Da im angrenzenden Baugebiet "Obergarten II" ein Kindergarten und ein Kinderspielplatz vorhanden sind, wird auf die zusätzliche Anlage eines Kinderspielplatzes im geplanten Baugebiet verzichtet.

#### Grünordnung

Entlang dem Rand des Plangebietes ist zur freien Landschaft hin ein flächenhaftes Pflanzgebot vorgesehen. Dieses dient insbesondere der äußeren Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum und der Sicherung von Distanzstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Grünflächen im Zentrum des Gebietes setzen den Grünzug von "Obergarten II" fort und ermöglichen die Anlage der erforderlichen Versickerungsbecken für Oberflächenwasser.

Darüber hinaus sind weitere öffentliche Grünflächen eingeplant, um das anfallende Oberflächenwasser von den Straßen auf möglichst kurzem Weg den Versickerungsmulden zuleiten zu können. Hierzu werden längs der Straßen offene Rinnen angelegt.

Die privaten Grünflächen im Südwesten dienen u.a. der Sicherung einer eingegrünten Freifläche zwischen den Anwesen an der L 103 (Mischgebiet) und den neuen Wohngebieten (Allgemeines Wohngebiet).

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung über mehrere Parzellen hinweg gefördert werden.

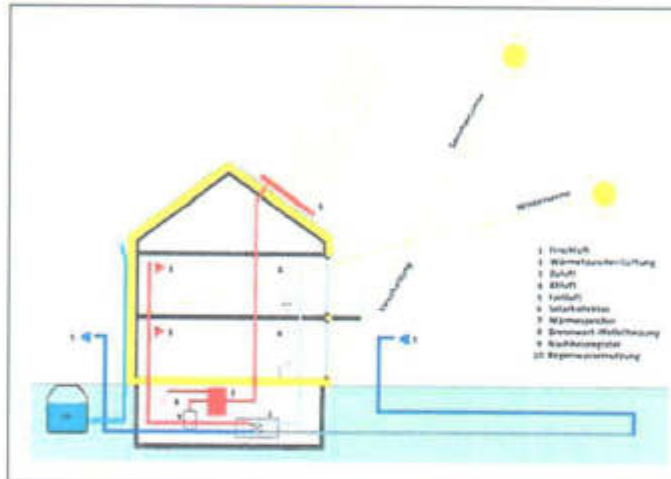
#### Geländeauffüllung

Vorgesehen ist die Auffüllung des Planungsgebietes auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen. Damit kann ein Massenausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht werden. Der Erdaushub kann auch für die Geländemodellierung (Gartengestaltung) auf den einzelnen Grundstücken verwendet werden.

#### Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.  
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.  
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



### Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

### Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Baustruktur bzw. den Landschaftsraum einfügen, z.B. durch

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten eingegründeten Freiräumen
- Einschränkungen für die Überbauung mit Nebenanlagen und Garagen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen – entsprechend der Zielsetzung Wohnraum für ortsansässige Bürger bereitzustellen.

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet vor allem Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

### Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Für die Bereiche längs der L 103 wird durch die Ausweisung als Mischgebiet eine Fortsetzung der an der Ortsdurchfahrt liegenden gemischten Nutzungen ermöglicht. Da jedoch Spielhallen etc. nicht am Ortseingang erwünscht sind, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Spielhallen, Vergnügungsstätten und Bordellen etc. würde zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-down-Effekt) im direkten Umfeld führen und somit der angestrebten Nutzung als hochwertiges Mischgebiet entgegenstehen.

#### **4.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Damit wird eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Es sind lediglich max. 2-geschossige Gebäude vorgesehen.

#### **4.3 Höhe baulicher Anlagen • Zahl der Wohnungen**

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, der Ortsrandlage und dem Bedarf an kostengünstig zu errichtenden Gebäuden mit 2 vollen Geschossen wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt.

Die zulässigen Höhen ermöglichen bei klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldach den Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss. Jedoch werden auch Gebäude mit vollen 2 Geschossen ohne Dachschrägen ermöglicht.

Spezielle Vorgaben werden für die ebenfalls zulässigen Pultdächer getroffen. Damit werden übermäßig hohe Wandflächen vermieden.

Dem gleichen Ziel dient die differenzierte Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf i.d.R. maximal drei im gesamten Baugebiet. Lediglich im Bereich der neuen Zufahrtsstraße (Planstraße A) werden mehr Wohnungen, im Bereich der verkehrsberuhigten Wohnstraßen nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

#### **4.4 Bauweise**

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) zulässig.

#### **4.5 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur Sicherung der Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen und private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf den öffentlichen Grünflächen werden auch die erforderlichen Versickerungsmulden angelegt.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Umweltbericht detailliert beschreiben und dienen auch dem erforderlichen Ausgleich.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit für Gebäude bis zu 2 Wohnungen festgesetzt. Für Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist.

Hinzu kommt, dass das Arbeitsplatzangebot in Kappel begrenzt ist, so dass davon auszugehen ist, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 2 PKW verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sollen auf ein Minimum begrenzt werden. Insofern ist der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich.

#### 4.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 103 wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> erarbeitet, um die Planungen für das Gebiet in dieser Beziehung zu optimieren und den ausreichenden Schutz der künftigen Wohnnutzung sicherstellen zu können.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Lärmschutzwände von min. 2,5 m Höhe direkt am Ortseingang städtebaulich nicht zu vertreten sind, müssen passive Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.

##### **Passiver Schallschutz**

Passiver Schallschutz bedeutet, dass alle Außenbauteile hinsichtlich ihrer Luftschalldämmung so auszulegen sind, dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schutz von Aufenthaltsräumen bei Wohnungen, mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, sowie von Büroräumen und ähnlichem erreicht wird.

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 11-GS-033 vom 13.07.2011, SoundPLAN, Braunstein + Berndt GmbH, 71522 Backnang



Durch geeignete passive Maßnahmen, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, kann sicher gestellt werden, dass auch im Falle einer Orientierungswert-Überschreitung der in das jeweilige Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan im Zeichnerischen Teil durch Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen. In den so festgesetzten Bereichen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden in Abhängigkeit von der Raumnutzung und von der Zuordnung der betreffenden Fassade zu einem definierten "Lärmpegelbereich" angegeben.

Im schalltechnischen Gutachten werden die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche festgestellt.

Für die Gebäude der ersten Reihe sind an den Frontseiten zur Rathausstraße (L 103) und den Längsseiten Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Lärmpegelbereiche III und IV). Für die abgewandten Rückseiten sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

Generell kann die Aussage getroffen werden, dass in Schlafräumen mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen sind, sofern diese Räume keine Fensteröffnungen an einer Fassade mit Lärmpegelbereich I oder II aufweisen.

## **5 Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan "Obergarten III" beigelegt

## **6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Entsprechende Erhebungen zum Umfang des Eingriffs und zu Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichts durchgeführt.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Die äußere verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt im Wesentlichen durch eine neue Anbindung an die L 103 im Süden des Planungsgebietes.

Diese neue Anbindung wird mit den beiden bereits im Bebauungsplan "Obergarten II" konzipierten Straßen (Keltenweg und Endweg) verbunden. Darüber hinaus wird eine weitere Nord-Süd-Straße und ein kurzer Stich zur Erschließung der Bebauung benötigt. Diese verkehrsberuhigten Wohnstraßen werden ohne Gehwege als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" – Wohnstraßen ausgewiesen.

Die Querschnitte der Straßen werden im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden minimiert und nur ein einseitiger Gehweg angelegt.

Auch öffentliche Stellplätze werden nur längs der Fortsetzungen der Bestandsstraßen angelegt.

Auch wenn nicht absehbar ist, ob eine Erweiterung des Gebietes in Richtung Osten jemals erfolgt, werden entsprechende Flächen freigehalten und als Wirtschaftswege bzw. Grünflächen ausgewiesen.

Von der kurzen Stichstraße wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zur L 103 vorgesehen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen auf 2,0 Stellplätze je Wohnung, für Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse nicht möglich. Außerdem muss mit einem erhöhten PKW-Bestand gerechnet werden, da das Gebiet abseits des Kernortes liegt und der ÖPNV nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen sind in den neuen Straßen und Gehwegen neu zu verlegen.

#### **7.2.1 Entwässerung**

Die bisher noch nicht bebauten Flächen werden im modifizierten Trennsystem entsorgt.

Bereits bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes "Obergarten II" wurde festgestellt, dass die Regenwasserkanalisation im Ortsteil Kappel überlastet ist.

Aufgrund dieser Überlastung muss es auch für dieses Baugebiet angestrebt werden, sämtliche Niederschlagswasser auf der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Versickerung zu bringen. Das zur Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro hat das Gelände hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten untersucht. Nach fachlicher Einschätzung und Erfahrungswerten ist eine Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Gelände gegeben.

Für den vorliegenden Geltungsbereich ist vorgesehen, die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser auf den betreffenden Grundstücken in geeigneten Versickerungsmulden zu versickern. Die auf den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswässer werden in straßenbegleitenden Rinnen zu ausgewiesenen Versickerungsflächen geleitet.

Auf einen öffentlichen Regenwasserkanal wird verzichtet.

Trotz einer intensiven baulichen Nutzung soll – zusammen mit den schon bisher getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und Freiflächengestaltung – sichergestellt werden, dass die Oberflächenversiegelung minimiert und zur Grundwasserneubildung und zum Hochwasserschutz das gesamte Oberflächenwasser direkt versickert werden kann.

Zu diesem Zweck werden entsprechende Bauvorschriften erlassen (Dachbegrünung, Maßnahmen zur Versickerung, Regenwasserversickerung).

Zuständig für die Entwässerungsanlagen ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau mit Sitz in Ettenheim.

Die Verbandskläranlage steht auf Kappeler Gemarkung.

### **7.2.2 Stromversorgung**

Zuständig für die Energieversorgung ist die EnBW, Regionalzentrum Rheinhessen.

Im Bereich der Kreuzung Endweg – Planstraße A ist der Bau einer Transformatorstation mit einem Platzbedarf von ca. 3,6 x 4,4 m vorgesehen (s. Planeintrag).

Die Masten der Straßenbeleuchtung werden unabhängig davon, ob ein Gehweg vorhanden ist oder nicht, direkt hinter dem Bordstein errichtet. Dies ist auch auf Privatgrund zu dulden.

### **7.2.3 Wasserversorgung**

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Kappel-Grafenhausen – Rust.

### **7.2.4 Gasversorgung**

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen ist derzeit nicht flächendeckend an die Gasversorgung angeschlossen.

**8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 4,36 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2,60 ha	59,6 %
Mischgebiet MI	ca. 0,79 ha	18,1 %
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 0,60 ha	13,8 %
Grünflächen, davon	ca. 0,37 ha	8,5 %
- öffentliche Grünflächen	ca. 0,29 ha	

Im WA sind 47 Baugrundstücke (davon 6 Doppelhaushälften) gemäß dem unverbindlichen Gestaltungskonzept vorgesehen.

Planung: 47 Baugrundstücke mit insgesamt ca. 26.065 m<sup>2</sup>

Ø Bauplatzgröße: ca. 555 m<sup>2</sup>

Bauplatzgrößen: überwiegend ca. 450 – 650 m<sup>2</sup>

**9 Kostenschätzung**

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Kappel-Grafenhausen.

Voraussichtlich werden anfallen innerhalb des Planungsgebietes für:

Straßen- und Wegebau	ca. 490.000,- €
Kanalisation	ca. 230.000,- €
Wasserversorgung	ca. 135.000,- €
Beleuchtung	ca. 45.000,- €
Vermessung	ca. 15.000,- €

**10 Beabsichtigte Maßnahmen**

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Zur Realisierung des Baugebietes ist der Abschluss von Umlegungsvereinbarungen sowie ein Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag vorgesehen.

Freiburg, den 16.11.2010 BU-ba

17.01.2011

15.09.2011

02.11.2011

12.01.2012

06.02.2012

23.04.2012

09.05.2012

Kappel-Grafenhausen, den *19. Juni 2012*

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

*[Handwritten signature]*

Planer

*[Handwritten signature]*

Jochen Paleit, Bürgermeister ☒ 1608eg10.DOC)

Bebauungsplan genehmigt  
Änderungen  
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Ofterberg, den **19. JUNI 2012**



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*