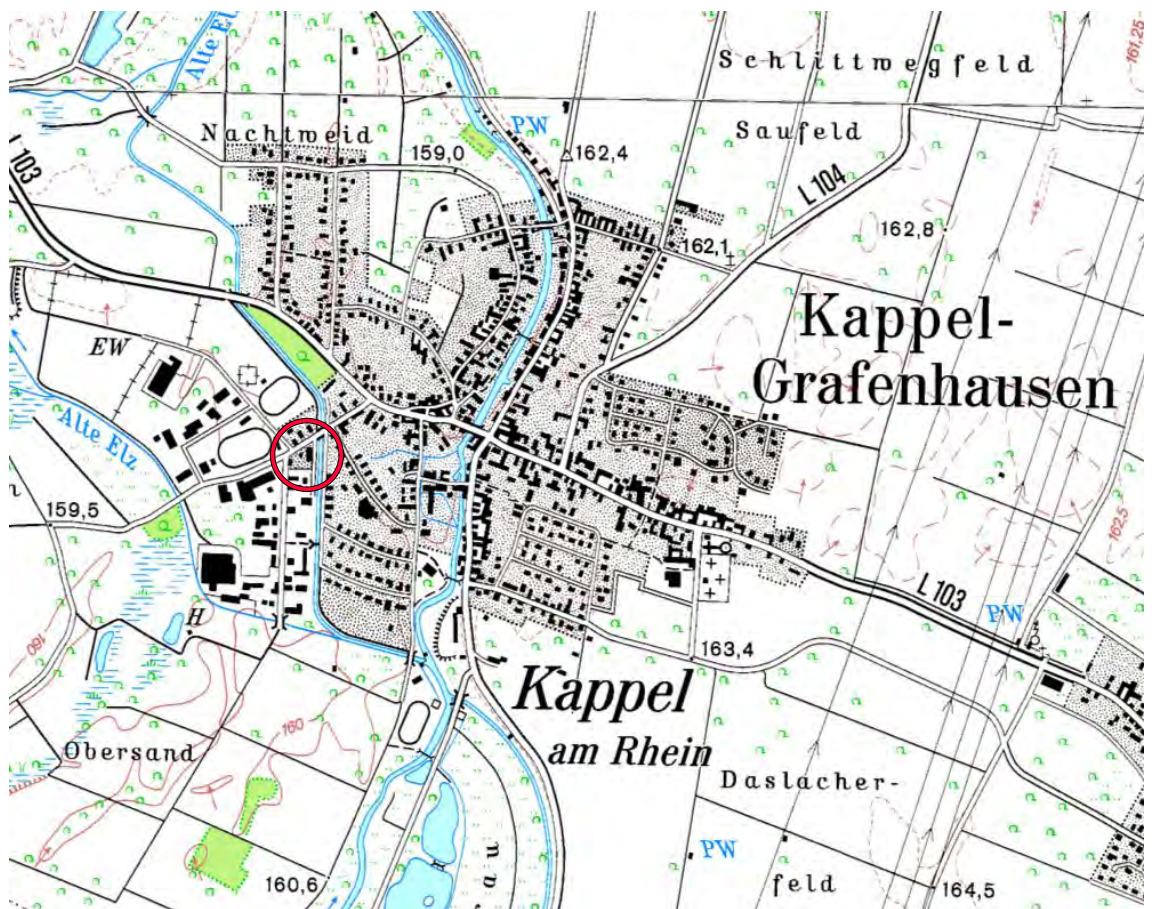


GEMEINDE KAPPEL-
GRAFENHAUSEN
ORTSTEIL KAPPEL



BEBAUUNGSPLAN MÜHLEGRÜN 1.ÄNDERUNG

1. Fertigung 2. Fertigung 3. Fertigung



S a t z u n g

Bebauungsplan „MÜHLEGRÜN“ 1. Änderung im Ortsteil Kappel

Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am 01.07.2013 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "MÜHLEGRÜN" 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan – zeichnerischer Teil vom 01.07.2013
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 07.07.2013

Beigefügt sind:

- Begründung vom 01.07.2013.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen und den hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 01.07.2013 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Kappel-Grafenhausen, den 06.07.2013

Jochen Paleit
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am rechtsverbindlich.



GEMEINDE KAPPEL-
GRAFENHAUSEN
ORTSTEIL KAPPEL

**BEBAUUNGSPLAN
MÜHLEGRÜN**
1. Änderung

M 1/500
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

STAND: 22.03.2013

GEORGHEER
FREIER ARCHITEKT
77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 078 21 / 93 60-0 • Fax 078 21 / 93 60-18

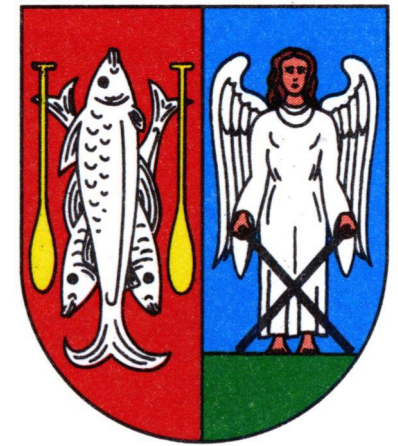
Bestandteile des Bebauungsplans:
 - Bebauungsplan - zeichnerischer Teil vom 01.07.2013
 - Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 01.07.2013

Beigefügt sind:
 - Begründung

Kappel-Grafenhausen, den 6.7.2013

Jochen Paleit
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan vom 01.07.2013
 genehmigt am
 wurde am rechtsverbindlich.



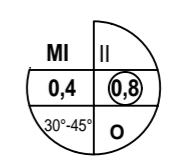
**GEMEINDE KAPPEL-
 GRAFENHAUSEN**
 ORTSTEIL KAPPEL

**BEBAUUNGSPLAN
 MÜHLEGRÜN**
 1. Änderung

M 1/500

ZEICHNERISCHER TEIL

NUTZUNGSSCHABLONE



ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
DACH-NEIGUNG	BAUWEISE

PLANZEICHEN

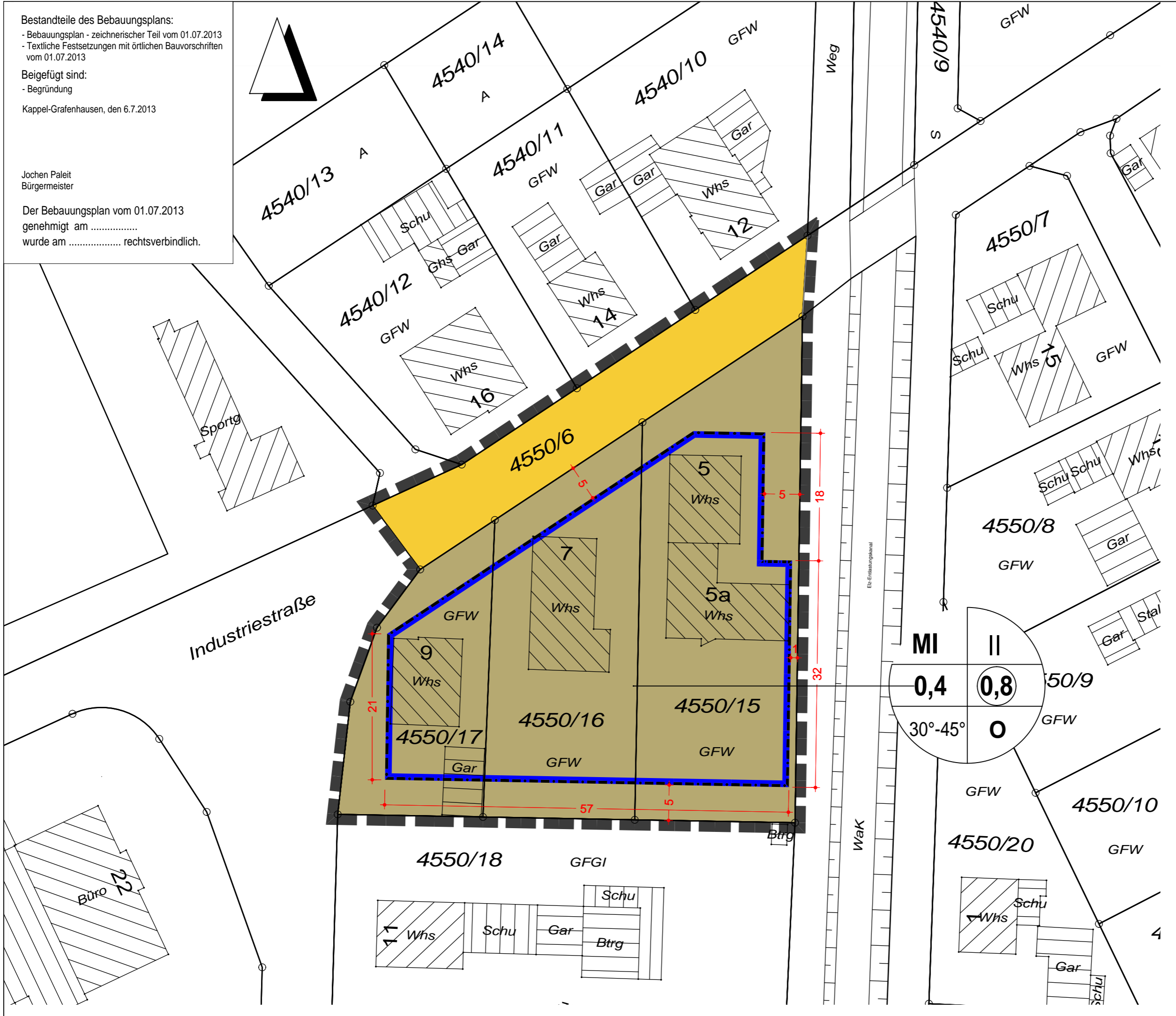
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- MISCHGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN BAUGRENZEN
- OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

STAND: 01.07.2013



GEORG HEER
 FREIER ARCHITEKT

77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
 Tel. 0 78 21 / 93 60-0 • Fax 0 78 21 / 93 60-18





Bebauungsplan MÜHLEGRÜN

1. Änderung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 6. Februar 2012
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art. 17 Gesetz vom 9. November 2010

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO**

0. **Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)**



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

1.1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

1.1.1ff *entfällt*



1.1.2 Mischgebiet, § 6 BauNVO

1.1.2.1. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) i.V.m. § 16 BauNVO**

1.2.1 Allgemeiner Grundsatz



- 1.2.1.1. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den jeweils geringeren Wert aus
- der Grundflächenzahl (GRZ)
 - der Geschoßflächenzahl (GFZ)
 - der Zahl der Vollgeschosse
 - den durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzten überbaubaren Flächen
 - der maximalen Gebäudehöhe (Traufhöhe in Verbindung mit der Dachneigung)

1.2.2. Höhen

- 1.2.2.1. Als maximale Traufhöhen zwischen der Straßenoberkante an der straßenseitigen Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut wird festgesetzt
- 6.75 m



**1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
i.V. m. § 23 (1 und 3) BauNVO**

- 1.3.1. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1.0 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1. Dächer

- 2.1.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und in rotem bis braunem Farbton herzustellen.

2.2. Dachaufbauten und Zwerchgiebel

2.2.1. Allgemeines

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig.

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der zugehörigen Trauf-
länge nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den
Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90m betragen und ist an der
Dachschräge zu messen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech
(z.B. Kupfer) einzudecken.



2.2.1.1. Giebelgauben

Giebelgauben einschließlich Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstlinie der Giebelgauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Höhe der Gauben von Oberkante Dachfläche (Hauptdach bis Unterkante Sparren darf 1,25 m nicht überschreiten.

2.2.1.2. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muss die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist mit demselben Material und in derselben Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

2.2.1.3. Schleppegauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

Die Höhe der Gauben von Oberkante Dachfläche (Hauptdach) bis Unterkante Sparren darf 1,25 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Schleppegaubendachs mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.3 Garagen

2.3.1. Garagen sind in das Gebäude bzw. Nebengebäude mit einzubeziehen oder mit einem der Dachform des Hauptgebäudes entsprechendem Dach zu versehen.

Hinweis: Die Festsetzungen der LBO sind dabei zu beachten.

2.4. **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze**

2.4.1. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze

Zugangswege, private Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind in stark wasserdurchlässigem Material (Pflasterbelag, Forstmischung, Rasengittersteine) mit einem Versickerungswert von mindestens 270 l/(sxha) im Neuzustand auszuführen.

2.4.2. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



2.5 Einfriedungen

2.5.1. Als Einfriedungen sind nur zulässig:

- lebende Hecken und freiwachsende Strauchpflanzungen
- Drahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken
- Holz- oder Eisenzäune.

2.5.2. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

3. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

3.1. Denkmalschutz

3.1.1. Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsmaßnahmen sowie allen weiteren Erschließungs- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per e-mail: referat26 @ rpf.bwl. de)** schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Kochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfls. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Hinweise

4.1. Wasserwirtschaft

4.1.1. Wassergefährdende Stoffe

4.1.1.1. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen

4.1.1.2. Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln wassergefährdender Stoffe bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt.



Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

4.1.1.3. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

4.1.1.4. Insbesondere bei Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für derartige Betriebe nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der Bauvorlagen-VO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

4.4.2. Grundwasser

4.1.2.1. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

4.1.2.2. Sollte das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, bedarf eine solche Baumaßnahme nach § 9 (2) Nr. 2 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da diese eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

4.1.3. Oberflächenwasser

4.1.3.1. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind Garagenzufahrten, Hofflächen, Stellplätze und sonstige Flächen möglichst aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4.1.3.2. Im Übrigen sind befestigte (versiegelte) Flächen auf ein Minimum zu beschränken und soweit möglich mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen herzustellen.

4.2. Bodenschutz

4.2.1. Allgemeine Bestimmungen



- 4.2.1.1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 4.2.1.2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.2.1.3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.2.1.4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagenzufahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 4.2.1.5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.2.1.6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.2.1.7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.2.1.8. Bei der Ansiedlung von Betrieben, die aufgrund Ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.
- 4.2.2. Verwendung und Behandlung von Mutterboden
 - 4.2.2.1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
 - 4.2.2.2. Ein Überschuss von Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht



in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 4.2.2.3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.2.2.4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 4.2.2.5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 4.2.3. Erdaushub
 - 4.2.3.1. Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.
 - 4.2.3.2. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes auf den Grundstücken zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.
- 4.2.4. Auffüllungen
 - 4.2.4.1. Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
 - 4.2.4.2. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (z.B. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen) vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.
 - 4.2.4.3. Baustellenmischabfälle sind gemäß der Satzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.
 - 4.2.4.4. Bei Abbruch und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen.. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw.) verwendet werden.



- 4.2.4.5. Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt oder Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

4.3. Altlasten

- 4.3.1 Im Rahmen der „flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlegrün, 1. Änderung die Grundstücke der Altablagerung „Hanfreeze, Industriestraße“ als Altlastenverdachtsfläche betroffen. Bei einer bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderung (Umnutzung, Abbruch, Neubebauung) ist das Landratsamt Ortenaukreis –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- bezüglich der Altlastenproblematik zu beteiligen.
- 4.3.2. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4.4. Fernmeldenetz

- 4.4.1. Im Planbereich befinden sich mehrere Fernmeldeanlagen der Telekom, die gegebenenfalls von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Bauträger werden gebeten, sich mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Offenburg, Postfach 20 in 77652 Offenburg, Dienststelle Planungsstelle L, Tel. 07 81/83-6 09, in Verbindung zu setzen, um alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung/-verlegung usw.) rechtzeitig einleiten zu können.



Bebauungsplan MÜHLEGRÜN 1. Änderung Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kappel der Gemeinde Kappel-Grafenhausen an der Ecke Industriestraße / Am Kanal. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 4550/15, 4550/16 und 4550/17 sowie Teilflächen des Straßengrundstückes Industriestraße Flst. Nr. 4550/6 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,37 ha.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht eines Grundstückseigentümers, im Zuge der Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen.

Am südwestlichen Ortsrand von Kappel wurde in den 1960er Jahren das Baugebiet Mühlegrün entwickelt. Mit der Neufassung des Bebauungsplans MÜHLEGRÜN, rechtsverbindlich seit dem 18. Juli 1997, wurden u.a. Dachaufbauten zugelassen um eine wirtschaftliche Ausnutzung von Dachgeschossen zu ermöglichen.

Im Bereich der Industriestraße 5-9, Flst-Nr. 4550/15 – 4550/17 ist ein Mischgebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude als I+DG (Normalgeschoss und oberstes Geschoss als Vollgeschoss) mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50m.

Unmittelbar angrenzend ist zwischen dem Kanal und der Neurittistraße / Im Mühlegrün ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,75 m.

Das Baugebiet Mühlegrün ist vollständig bebaut; eine bauliche Nachverdichtung nur durch Maßnahmen im Bestand möglich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans MÜHLEGRÜN soll dies im Mischgebiet südlich der Industriestraße ermöglicht werden, einem städtebaulich homogenen Teilbereich, der im Norden und Westen durch die Industriestraße, im Osten durch den Elz-Entlastungskanal und im Süden durch das angrenzende Allgemeine Wohngebiet begrenzt ist. Vorgesehen ist eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhen und der Geschossigkeit sowie einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Städtebaulicher Maßstab ist das angrenzende Allgemeine Wohngebiet zwischen den Straßen Am Kanal, Neurittistraße und Im Mühlegrün.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, in einem bestehenden Baugebiet in einem städtebaulich homogenen Teilbereich eine städtebauliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen. Es ist geplant, im Gebäudebestand zusätzlichen Wohnraum durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen im Rahmen der umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

Die Nachverdichtung erfolgt innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur auf einer planungsrechtlich bereits entwickelten und vollständig erschlossenen Baufläche durch die Anpassung der zulässigen Traufhöhe, der Zahl der Vollgeschosse und der Baugrenzen.



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen weist den Bereich Mühlegrün als Wohnbaufläche aus. Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen und ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung ist daher durch das Landratsamt Ortenaukreis zu genehmigen.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, umweltrechtliche Belange

Mit der Planänderung wird sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach Art und Maß der zulässigen Nutzung und nach der zulässigen Gebäudeform nicht wesentlich verändert. Bei der Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhen wird der in der umgebenden Wohnbebauung vorhanden Maßstab aufgenommen.

Die Mischbauflächen werden im Bestand zu Wohnzwecken, die Freiflächen als private Hausgärten innerhalb einer geschlossenen Ortslage genutzt. Umweltrechtliche Belange und Schutzziele der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden durch die Planänderung nicht berührt.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Umfang und Inhalt der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Mühlegrün weist im Planbereich ein Mischgebiet aus. Zulässig sind eingeschossige Einzelhäuser mit Dachgeschoss in offener Bauweise mit ergänzenden Regelungen zu zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen innerhalb einer durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksfläche.

In der 1. Änderung wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 600 m² vorgenommen und die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe modifiziert.

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die Industriestraße vollständig erschlossen, die ortüblichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Eine Erschließung über den Wag Am Kanal ist nicht vorgesehen.

2. Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert festgesetzt.

Die Regelungen zu den Ausnahmen – Ausschluss von Vergnügungsstätten – werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.



Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Baugrenzen und die maximalen Gebäudehöhen (Traufhöhe in Verbindung mit der Dachneigung) festgesetzt.

Unverändert übernommen wird die Festsetzung der GRZ.

In Anlehnung die die planungsrechtlichen Festsetzungen des benachbarten Allgemeinen Wohngebiets werden erhöht

- die GFZ von 0,7 auf 0,8
- die Zahl der Vollgeschosse von I+DG auf II
- die zulässige Traufhöhe von 4,50m auf 6,75 m
- die überbaubare Grundstücksfläche in rückwärtigen Bereich

Mit den Anpassungen wird eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung erreicht. Entsprechend dem Charakter der umgebenden Bebauung wird eine Bebauung ermöglicht, die einen zweigeschossigen Baukörper mit zusätzlichem Dachgeschoss (baurechtlichen kein Vollgeschoss) ermöglicht. Die Baugrenze wird parallel zur südlichen Nachbargrenze angeordnet, so dass kleinteilige bauliche Erweiterungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich werden.

Es wird eine offene Bauweise unverändert festgesetzt.

Verkehrsflächen

Unverändert dargestellt ist ein Abschnitt der Industriestraße als vorhandene, vollständig ausgebaute innerörtliche Anliegerstraße

Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsvorschriften

In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Gestaltungsvorschriften unverändert übernommen.

Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Altlastverdachtsflächen:

Im Rahmen der „flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlegrün, 1. Änderung die Grundstücke der Altablagerung „Hanfreeze, Industriestraße“ als Altlastenverdachtsfläche betroffen. Diese Flächen sind bislang im Bebauungsplan Mühlegrün nicht aufgenommen.

Die Altablagerung wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- am 29. April 1997 auf Beweinsniveau "BN 0" (Historische Erhebung) hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Des Weiteren wurde die Altablagerungsfläche nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten im Ortenaukreis (Nacherhebung) erneut am 01. Oktober 2010 bewertet



und auf Beweinsniveau "BN 1" weiterhin in "B = Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Auf der Fläche können dennoch Altlasten, z. B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Nutzungsänderung, Abbruch- und Erdarbeiten, Neubebauung, Entsiegelung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

Unter Berücksichtigung des Umfangs der 1. Änderung

- Erhöhung der Schoßflächenzahl
- Erhöhung der zulässigen Traufhöhe

ist aus Sicht der Altlastenbearbeitung festzuhalten, dass es sich bei der Bebauungsplanung um keine bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderungen handelt.

3. Sonstiges

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha mit folgenden Nutzungszuordnungen:

- | | |
|-------------------------------|---------|
| - Allgemeines Wohngebiet ca. | 0,31 ha |
| - Verkehrsflächen, öffentlich | 0,06 ha |



Bebauungsplan MÜHLEGRÜN 1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

22. April 2013	Beschlussfassung Gemeinderat
03. Mai 2013	Öffentliche Bekanntmachung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

22. April 2013	Beschlussfassung Gemeinderat
03. Mai 2013	Öffentliche Bekanntmachung

Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

22. April 2013	Beschlussfassung Gemeinderat
03. Mai 2013	Öffentliche Bekanntmachung
10. Mai – einschl. 10. Juni 2013	Offenlage

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

01. Juli 2013	Beschlussfassung Gemeinderat
N.N.	Genehmigung Landratsamt Offenburg
N.N.	Öffentliche Bekanntmachung

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, umweltrechtliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Mühlegrün erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung in einem Bereich, der planungsrechtlich entwickelt, vollständig erschlossen und bereits zusammenhängend bebaut ist. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0.37 ha.

Mit der Planänderung wird sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach Art und Maß der zulässigen Nutzung und nach der zulässigen Gebäudeform nicht wesentlich verändert. Bei der Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhen wird der in der umgebenden Wohnbebauung vorhanden Maßstab aufgenommen.

Die Mischbauflächen werden im Bestand zu Wohnzwecken, die Freiflächen als private Hausgärten innerhalb einer geschlossenen Ortslage genutzt. Umweltrechtliche Belange und Schutzziele der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden durch die Planänderung nicht berührt.

Damit lagen die Voraussetzungen vor, die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan mit Begründung lag in der Zeit vom 10. Mai bis einschl. 10. Juni 2013 im Rathaus Kappel, Rathausstr. 2, Bauamt, Zimmer 14 von Montag bis Freitag, vormittags von 8.00 – 12.00 Uhr, nachmittags am Mittwoch von 16.00 – 18.00 Uhr öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden 15 Träger öffentlicher Belange schriftlich über die öffentliche Auslegung informiert und eine Bebauungsplanfassung übergeben.

Während der Offenlage sind 14 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 1.7.2013 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten, die Ergebnisse der Abwägung sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst:

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Abwägung und Beschlussvorschlag
Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange			
1	Regierungspräsidium Freiburg Landesausschuss f. Geologie, Rohstoffe + Bergbau	Keine rechtlichen Vorgaben, keine Betroffenheit eigene Planungen. Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Bodenkunde, Mineral. Rohstoffen, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz	./..
2	Reg. Präs. Freib. Ref. 26 Denkmalpflege	...Gegen die vorliegende Planfassung bestehen von Seiten der Denkmalpflege keine Bedenken.	./..
3	Landratsamt OG Baurechtsamt	<p>1. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung als „W-Fläche“ dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher genehmigungsbedürftig. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher nach dem Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>2. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde wird vorausgesetzt.</p> <p>3. In planungsrechtlicher Hinsicht werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Satzung fehlt. - Für die geplante Änderung des Bebauungsplans (Erhöhung Traufhöhe und Geschossigkeit, Erweiterung der überbaubaren Flächen; vgl.Seite 1 der Begründung) reicht es aus, ein Deckblatt des zeichnerischen Teils zu erstellen, aus dem sich die Änderungen ergeben. Eine Änderung der schriftlichen Festsetzungen im Bereich der BP-Änderung ist nicht erforderlich. 	<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Mühlegrün ist ein Mischgebiet festgesetzt, die Baugebietsausweisung wird in der 1. Änderung unverändert übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage ist keine Stellungnahme der Unteren Raumordnungsbehörde eingegangen.</p> <p>Die Satzung wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.</p> <p>Auf Anregung des Amts für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz, Landratsamt Ortenaukreis, wird bei den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 4.3 ein Hinweis auf den Sachverhalt der Altlastverdachtsflächen erforderlich. Bei den nachrichtlichen Übernahmen erfolgt unter Nr. 3.1.1.eine redaktionelle Anpassung der Anschriften.</p> <p>Zur Klarstellung und zur vereinfachten Handhabung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans im Übrigen die schriftlichen Festsetzungen vollständig wörtlich übernommen. Damit gelten für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften die Rechtsgrundlagen in den derzeit gültigen Fassungen.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Abwägung und Beschlussvorschlag
4	Landratsamt OG Amt für Vermessung u. Geoinformation	<p>Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.</p> <p>Zur geänderten Planung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen, eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	./..
5	Landratsamt OG Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Die übersandte 1.Bebauungsplanänderung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I, Altlasten 2.3 genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.</p> <p>I. <u>Altlasten</u> <u>1.1 Sachstand:</u> Im Geltungsbereich des BPs wurden im Rahmen der „flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ 5 Altlastverdachtsflächen und ein A-Fall erhoben. Diese Flächen sind bislang im BP „Mühlegrün“ nicht aufgenommen. Altlastverdachtsflächen: - Altablagerung Mühlegrün - Altablagerung „Hanfreeze, Industrierstraße“ - Altstandort „Bühler/Zimmerei“ - Altstandort „ Latona /Betreibshof mit EV-Tankstelle“ - Altstandort Pfaff& Motz / Kunststoffspritzgießerei“ A-Fall - Altstandort „Kunststoffformenherstellung Gaiser“ -</p> <p>Von der 1.Änd.des BP sind die Grundstücke der Altablagerung „Hanfreeze, Industrierstraße“ betroffen. Die Altablagerung wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 29. April 1997 auf Beweisniveau "BN 0" (Historische Erhebung) hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Des Weiteren wurde die Altablagerungsfläche nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten im Ortenaukreis (Nacherhebung) erneut am 01. Oktober 2010 bewertet und auf Beweisniveau "BN 1" weiterhin in "B = Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen</p>	<p>1. Das Sachstand der Altlastenbearbeitung und die Bewertung zur 1. Änderung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. In die textlichen Festsetzungen wird unter Nr. 4.3 der Hinweise aufgenommen: Im Rahmen der „flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlegrün, 1. Änderung die Grundstücke der Altablagerung „Hanfreeze, Industrierstraße“ als Altlastenverdachtsfläche betroffen. Bei einer bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderung (Umnutzung, Abbruch, Neubebauung) ist das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- bezüglich der Altlastenproblematik zu beteiligen.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Abwägung und Beschlussvorschlag
		<p>Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Nutzungsänderung, Abbruch- und Erdarbeiten, Neubebauung, Entsiegelung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Umfangs der 1. Änd. ist aus Sicht der Altlastenbearbeitung festzuhalten, dass es sich um keine bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderungen handelt.</p> <p><u>2.1 Vorgaben:</u> Die Kenntnisse über die altlastenverdachtsfläche sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Das Ziel der Abwägung zu klären, ob die Altlast der existierenden und einer geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Fläche nach §9(5)Nr.3 BauGB gekennzeichnet werden muss. Dementsprechend sind Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt (Schutzgut „Grundwasser, Boden...“) einschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können. Ggf. ist ein Sicherungs-/Sanierungskonzept... zu erstellen.</p> <p><u>2.3 Möglichkeiten der Überwindung:</u></p> <p>a) Die für eine umfassende Abwägung technische Erkundungsmaßnahmen –wie unter Punkt 2.1 dargelegt- werden durchgeführt</p> <p>b) Der unter Ziffer 1.1 genannte Sachverhalt ist unter Punkt „Altlasten“ im schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass bei einer bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderung (Umnutzung, Abbruch, Neubebauung) das Landratsamt Ortenaukreis –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- bezüglich der Altlastenproblematik zu beteiligen ist.</p> <p>Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserbeseitigung“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforder-</p>	

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Abwägung und Beschlussvorschlag
		lich.	
6	Polizeidirektion Offenburg	Die Polizeidirektion Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans... berührt.	/..
7	Terranets bw	In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw (ehemals GVS Netz GmbH), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.	/..
8	Badenova	Keine Anregungen und Bedenken	/..
9	Abwasserzweckverband Südliche Ortenau	Seitens des Abwasserzweckverbands bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erforderlich	/..
10	EnBw Regional	Belange werden nicht berührt...	/..
11	Bürgermeisteramt Schwanau	Keine Einwände....	/..
12	Gemeinde Rust	Keine Bedenken oder Anregungen	/..
13	Stadt Mahlberg	Keine Bedenken oder Anregungen	/..
14	Stadt Ettenheim	Keine Bedenken	/..
Stellungnahmen der Bürger			
Es ist eine Stellungnahme eingegangen.			
I	Simon Löffel Industriestr. 12 Kappel-Grafenhs Flst. 4540/10	Mail vom 10. Juni 2013: ...mit der E-Mail vom 17. Mai habe ich ... angefragt, ob und mit welchen Mitteln (Formularen) es möglich ist die geplante und in Offenlage befindliche Bebauungsplanänderung „Mühlengrün“ zu erweitern. Deshalb lege ich Einspruch für die Bebauungsplanänderung „Mühlengrün“ ein. Aufgrund der Gleichbehandlung ist es nicht in Ordnung/Richtig, dass mit dem eigentlichen Antragsteller nur zwei seiner Nachbarn in die Bebauungsplanänderung einbezogen werden. Insbesondere da der Bereich Industriestraße im	Die Verwaltung hat zu der formlosen Anfrage vom 17.Mai ausgeführt, dass es aus verfahrenstechnischer Sicht nicht zweckhaft erscheint, im laufenden Verfahren eine Gebietserweiterung vorzunehmen <ul style="list-style-type: none"> - aus zeitlichen Gründen, da ein erneuter Verfahrensablauf mit Beschlussfassungen zur Aufstellung und Auslegung erforderlich werde - aus förmlichen Gründen, da das laufende Verfahren im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung mit einem Dritten durchgeführt wird, die angepasst werden müsste.

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Abwägung und Beschlussvorschlag
		<p>Bebauungsplan „Mühlengrün“ nur sechs Häuser abdeckt. Deshalb empfinde ich dies als Benachteiligung für die nichtberücksichtigten drei Häuser/Grundstücke. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, in einem bestehenden Baugebiet eine städtebauliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen. Das Gebiet Mühlegrün weist dabei eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf: Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Gewerbe-, Dorf-, Misch- sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt; die Umgebung ist unterschiedlich geprägt durch den historischer Ortskern, Gewerbeansiedlungen, Sportanlagen und den Übergang zur freien Landschaft.</p> <p>Zielsetzung der vorliegenden Planänderung ist es, nicht das Gebiet Mühlegrün in seiner Gesamtheit zu überplanen sondern bedarfsweise eine kleinteilige Anpassung in einem städtebaulich abgegrenzten Teilbereichen zu ermöglichen.</p> <p>Der Bereich der 1. Änderung ist dabei</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Norden und Westen durch die Industriestraße - im Osten durch den Elz-Entlastungskanal - im Süden durch die städtebauliche Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet <p>als ein in sich geschlossener homogener Teilbereich abgegrenzt, der vollständig von einer vorhanden Bebauung umgeben ist. Das nördlich der Industriestraße angrenzende Mischgebiet ist wesentlich durch die Randlage und die Nachbarschaft zur Sportanlage mitgeprägt.</p> <p>Mit der Neufassung des Bebauungsplans Mühlegrün, rechtsverbindlich seit dem 19.7.1997, wurden für das Gesamtgebiet bereits Festsetzungen getroffen - u.a. durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten – die eine Nachverdichtung und eine wirtschaftlichere Ausnutzung von Dachgeschossen allgemein ermöglichen.</p> <p>Anlass der vorliegenden Planaufstellung ist die Absicht eines Grundstückseigentümers, im Zuge der Gebäudesanierung eines bestehenden Gebäudes zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, der eine kleinteilige Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen erfordert. Ein Bedarf für weitere Anpassungen im Gebiet war der Gemeinde Kappel-Grafenhausen bei der Aufstellung der Planänderung nicht bekannt.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Abwägung und Beschlussvorschlag
			<p>Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen hält es derzeit nicht für erforderlich, die bestehende städtebauliche Ordnung über die mit der 1. Planänderung beabsichtigte Anpassung hinaus zu verändern. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Mühlegrün a.d.J.1997 getroffenen Festsetzungen räumen in der Regel ausreichende Spielräume für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung ein. Insbesondere lässt sich nicht erkennen, dass Grundstücke außerhalb der vorliegenden Planänderung, hier insbesondere die Flurstücke 4540/10 - 4540/12, benachteiligt werden.</p> <p>Die Gemeinde behält sich aber vor, bei Bedarf auch künftig kleinräumliche Anpassungen in städtebaulich abgegrenzten Teichbereichen vorzunehmen und wird entsprechende Anträge von Privaten im Einzelfall überprüfen.</p>

Beschlussfassung ist erfolgt in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Kappel-Grafenhausen am 01.07.2013.