

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 610 und 611/1 im Ortsteil Kappel haben den Wunsch vorgetragen, in einem Teilbereich an der Untergartenstraße eine Einfamilienhaus-Bebauung zu errichten. Diese Fläche grenzt unmittelbar außerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Untergartenstraße“. Daraufhin wurde im Gemeinderat eine Bebauungsplanänderung und Erweiterung beschlossen und eine Anhörung nach § 13 BauGB durchgeführt.

Während dieses Verfahrens bekundeten die Grundstückseigentümer Flst. Nr. 606 und 607 ebenfalls den Wunsch, eine Bebauung ihrer Grundstücke zuzulassen. Außerdem wurden vom Landratsamt Offenburg ergänzende Bebauungsvorschriften für diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung gefordert.

Das Landratsamt Offenburg hat eine Bebaubarkeit der Grundstücke Flst. Nr. 606 und 607 grundsätzlich für möglich erklärt, zumal es sich um eine Art Baulücke bzw. Arrondierung im Übergang zu dem weiter nördlich gelegenen Aussiedlerhofgebäude auf dem Flurstück Nr. 605 handelt. Dieses nördlich angrenzende landwirtschaftliche Anwesen ist mittlerweile nicht mehr Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs und somit entsteht keine Konfliktsituation.

Aus den vorgenannten Gründen wird für Teilflächen dieser Grundstücke Flst. Nrn. 606, 607, 610 und 611/1 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Die Zielsetzungen für den neuen Bebauungsplan sind ähnlich denen des Bebauungsplanes „Untergartenstraße“ vom 15.07.1987. Aufgrund des Bedarfs an Wohnbaufläche für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen und um die vorhandenen Erschließungsanlagen besser ausnützen zu können, wird der Bebauungsplan „Untergartenstraße II“ aufgestellt, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Baulückenschließung zum nördlich gelegenen Aussiedlerhofgebäude zu schaffen.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Kappel. Das Gelände ist eben.

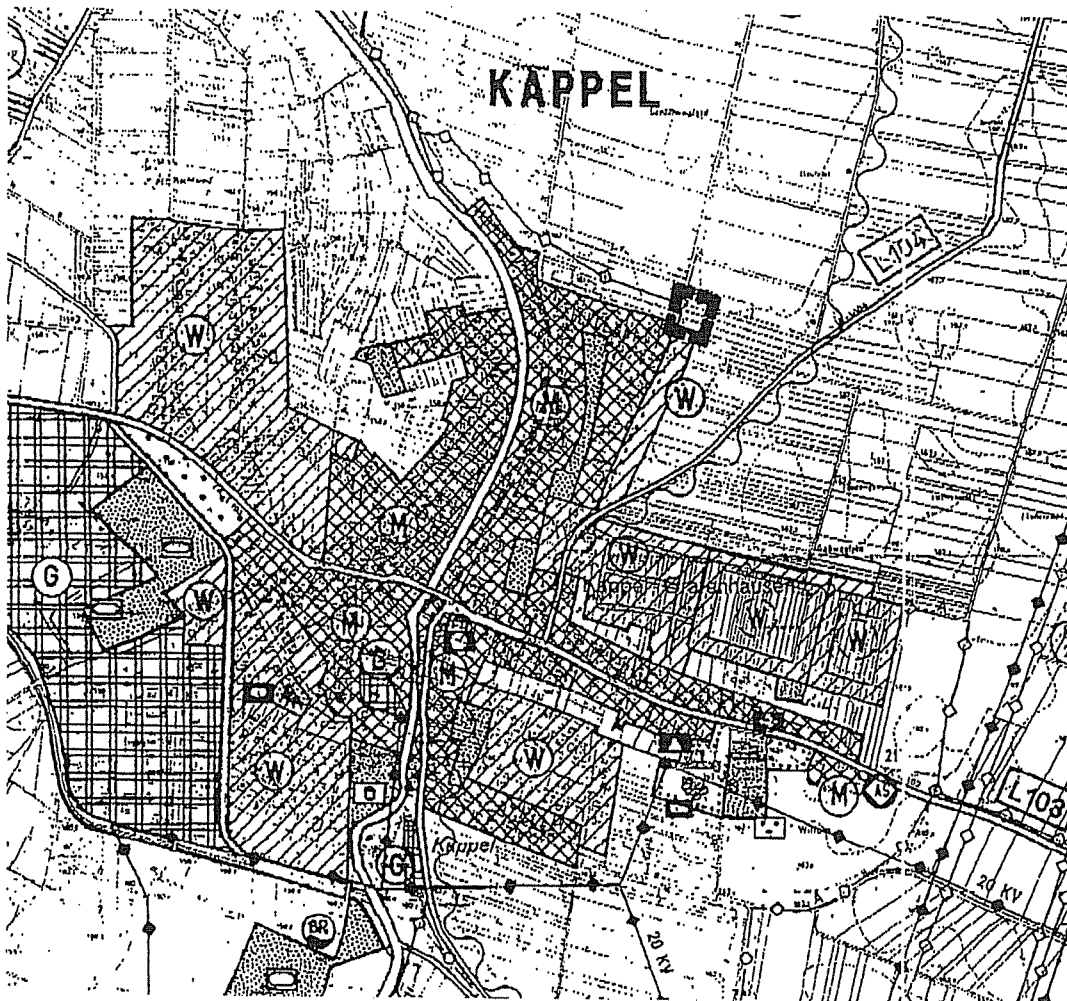
Die westliche Grenze bildet die Untergartenstraße. Die südliche Begrenzung bildet der Bebauungsplan „Untergartenstraße“. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an den Außenbereich (landwirtschaftlich genutzt) an, im Norden an einen Aussiedlerhof.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im bisherigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M. 1:5000)



1.4 Verfahren, Verfahrensablauf

Zunächst wurde beabsichtigt, über eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ Baurecht für die Grundstücke zu schaffen, und es wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Während dieses Verfahrens bekundeten die Grundstückseigentümer Flst. Nr. 606 und 607 den Wunsch, ebenfalls eine Bebauung ihrer Grundstücke zuzulassen. Außerdem wurden vom Landratsamt Offenburg ergänzende Bebauungsvorschriften für diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung gefordert. Aus diesen vorgenannten Gründen wird nun ein eigenständiger Bebauungsplan „Untergartenstraße II“ aufgestellt und zur Offenlage gebracht.

Beschluß zur Bebauungsplanänderung und Erweiterung 11.10.1999

Anhörung der von der Planung betroffenen
Bürger und Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB 27.03.2000
bis 27.04.2000

Beschluß zu den Vorgebrachten Anregungen
aus dem Beteiligungsverfahren. Beschluß zur Aufstellung
des Bebauungsplanes „Untergartenstrasse II“ und Beschluß
zur Offenlage. 02.08.2000

Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB 28.08.2000
bis 28.09.2000

Beschluß zu den Vorgebrachten Anregungen
aus der Offenlage und Satzungsbeschluß. 20.11.2000

2. PLANUNG

2.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Ziel der Planung ist die Baulückenschließung zwischen dem Bebauungsplan „Untergartenstraße“ und dem angrenzenden Aussiedlerhof.

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die auch in diesem Bereich bestehende „Untergartenstrasse“ gewährleistet.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Um die Gebietscharakteristik „Wohnen im ländlichen Raum“ zu gewährleisten sowie um dem Tourismus im Ort Rechnung zu tragen und ihn zu fördern, ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, bei dem nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen und private Zimmervermietung als Ausnahmen zulässig bleiben. Die Vorschriften orientieren sich damit an den Vorschriften des benachbarten Bebauungsplans „Untergartenstraße“.

Für nicht zulässig wurden dagegen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erklärt. Anlagen für Verwaltungen wurden ausgeschlossen, da sie sich im Ortskern ansiedeln sollen, Gartenbaubetriebe, weil für derartige Betriebe der angrenzende Außenbereich genutzt werden kann, und Tankstellen, weil sie zu einer erheblichen Störung der Wohnnutzung führen können.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 etwas höher als im benachbarten Bebauungsplan festgesetzt, da nach jetzigem Baugesetz die Garagen- und Stellplatzflächen zur GRZ mitgerechnet werden. Die Geschoszahl von II (1 Normalgeschoß und 1 Dachgeschoß) wird entsprechend den Vorschriften des benachbarten Bebauungsplans festgeschrieben. Die zulässige Traufhöhe wurde gegenüber der angrenzenden Bebauung um 0,25 m angehoben, um im Dachgeschoß ein zweites Vollgeschoß zu ermöglichen.

2.4 Bauweise

Wie im angrenzenden Bebauungsplan wurden sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen. Um eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, können Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile als Ausnahmen zugelassen werden.

2.5 Nebenanlagen

Aus Gestaltungsgründen wird die Höhe von Nebenanlagen auf die maximale zulässige Traufhöhe der Hauptgebäude beschränkt.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Garagen

Um Transparenz und Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, sind im Allgemeinen Wohngebiet Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Dächer

Satteldächer in rotem Farbton und Dachüberstand werden festgesetzt, um mit bauphysikalisch bewährten Bautraditionen ein der Lage im ländlichen Raum entsprechendes Ensemble zu erreichen.

3.3 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Untergartenstraße II“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Das Angebot im öffentlichen Nahverkehr in der Gemeinde Kappel-Grafenhausen wird nicht dazu führen, daß die Bewohner ganz auf ihr Fahrzeug verzichten. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr

können allenfalls dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, daß die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muß.

3.4 Versickerung des Oberflächenwassers

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Generalentwässerungsplans für Kappel-Grafenhausen ist festgestellt worden, daß die Regenwasserkanalisation in Kappel überlastet ist.

Aufgrund dieser Überlastung muß das Planungsziel angestrebt werden, sämtliche unverschmutzten Niederschlagswässer auf der Fläche des Plangebiets zur vollständigen Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung auf den bebauten Grundstücksteilen Flst. Nrn. 606, 607, 610 und 611/1 nicht vollständig möglich, kann das anfallende Niederschlagswasser auf der östlich angrenzenden privaten Grünfläche über Mulden versickert werden. Sollte dieser Bereich einmal für eine bauliche Nutzung vorgesehen werden, so ist für die Regenwasserversickerung der oben genannten Grundstücke in Verbindung mit der Überplanung der angrenzenden Grundstücke eine gemeinsame Lösung zu finden.

Das Oberflächenwasser von öffentlichen Erschließungsstraßen und Parkplatzzufahrten darf nicht versickert werden, sondern ist in die Regenwasserkanalisation abzuleiten, um Verschmutzungen durch Öl bzw. Reifenabrieb zu vermeiden.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB und Grüngestaltung

Beim geplanten Bauungsplan handelt es sich zwar nur um eine geringfügige Erhöhung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen gegenüber dem jetzigen planungsrechtlichen Zustand, so daß eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB nicht anzuwenden ist. Dennoch wird entsprechend der aktuellen Bauungsplanung eine gesonderte 10 m breite Grünfläche (F) für Oberflächenwasserversickerung und als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt.

Für eine Durchgrünung des Gebietes, wie sie auch im benachbarten Bauungsgebiet „Untergartenstraße“ vorhanden ist, sowie zur Abschirmung des Baugebietes zum Ortsrand nach Osten hin werden verschiedene Pflanzgebote und Pflanzbindungen ausgesprochen. Gepflanzt werden sollen ausschließlich standortgerechte Laubgehölze.

5. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Erschließung für das neue Grundstück ist über die „Untergartenstrasse“ gesichert. Der Eigentümer dieser beiden Grundstücke hat der Gemeinde einen Geländestreifen

mit einer Breite von 1,50 m zur evtl. Fortführung des Gehweges zur Verfügung zu stellen.

6. FOLGEEINRICHTUNGEN

Die Planung erfordert keine neuen oder Erweiterungen bestehender Folgeeinrichtungen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluß an die vorhandenen Einrichtungen bzw. Anlagen gesichert.

8. BODENORDNUNG


Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. KOSTEN (wird ergänzt)

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche	ca. 2240 qm
Wohngebiete	ca. 1390 qm
Private Grünfläche	ca. 470 qm
Verkehrsfläche	ca. 380 qm

Kappel-Grafenhausen, den 20. Nov. 2000


Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 368 75-17


Der Planverfasser

Behauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 20. DEZ. 1900



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
-Baurechtsbehörde-

[Handwritten signature]