

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen im Ortsteil Grafenhausen "HUBFELD I"

1. GEMEINSAME BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

1.1. Anlaß der Bebauungsplanänderung

- 1.1.1. In fast allen Baugebieten der Gemeinde Kappel-Grafenhausen wurde von Eigentümern der Wunsch geäußert, Dachaufbauten in verschiedenen Formen zuzulassen. Anlaß der Bebauungsplanänderung ist deshalb insbesondere die Zulassung von Dachaufbauten.

Zur wirtschaftlichen Ausnutzung von Dachgeschossen bieten Dachaufbauten gegenüber Dachliegefenstern erhebliche Vorteile.

Der Ausbau von Dachgeschossen entspricht außerdem der Forderung in § 1 Abs. 5 BauGB nach einem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden.

Im Laufe der Jahre sind an Flachdächern auf Wohngebäuden und Garagen hinsichtlich ihrer Dichtigkeit auch Mängel aufgetreten, deren Beseitigung gegenüber geneigten Dächern unverhältnismäßig hohe Reparaturkosten verursacht.

Schließlich erscheint es notwendig, in Verbindung mit dieser Bebauungsplanänderung die zur Änderung vorgesehenen Bebauungspläne -
- Groboberfeld
- Hubfeld I
- Hubfeld II
- Wittenweierer Straße und
- Oberfeld

an die zwischenzeitlich ergangenen Neufassungen von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzupassen, um in deren Geltungsbereich ein einheitliches Planungsrecht zu erhalten.

Ergänzende Festsetzungen beziehen sich ferner auf Maßnahmen im Bereich des Umweltschutzes, wobei insbesondere eine Reduzierung der versiegelten Flächen durch entsprechende Festsetzungen angestrebt wird.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Rechtsklarheit werden die Textlichen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne aufgehoben und durch Neufassungen ersetzt.

1.2. Verfahren

- 1.2.1. Die Ergänzung und Vereinheitlichung der Bebauungspläne erfolgt im Rahmen eines Änderungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Dazu ist es erforderlich, für jedes der 5 Gebiete ein eigenes Verfahren durchzuführen. Zur Vereinfachung sollen diese Verfahren gemeinsam, d.h. mit gleichzeitiger Bürgeranhörung und Offenlage und weitgehend gleichlauten-

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen im Ortsteil Grafenhausen "HUBFELD I"

den Festsetzungen durchgeführt werden.

Einzelne Verfahrensschritte:

11.10.1993	Aufstellungsbeschuß
15.11.1993	vorgezogene Bürgeranhörung
24.01.1994 -	Offenlage
25.02.1994	
23.03.1994	Satzungsbeschuß

1.3. Flächennutzungsplan

1.3.1. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden durch die Neufassungen der Bebauungspläne nicht berührt.

1.4. Folgemaßnahmen

1.4.1. Durch die Bebauungsplanänderungen werden keine neuen Baugrundstücke erschlossen. Neue Straßen oder Wege sind nicht vorgesehen.

Eine Neuordnung der Grundstücke, Erschließungsmaßnahmen, zusätzliche Ver- oder Entsorgungsanlagen sind im Vollzug des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten lassen auch keine nennenswerte Zunahme der Wohnbevölkerung erwarten. Der nach dem Abschluß der Bebauung neuer Baugebiete einsetzende, allmähliche Rückgang der Wohnbevölkerung als Folge des Wegzugs erwachsen werdender Kinder und der allgemein erhöhte Flächenbedarf können diese Erweiterungen ausgleichen.

1.5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach der Einführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung schon auf der Ebene der Bauleitplanung ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob durch die Planung Eingriffe in die natürlichen Funktionen verursacht werden und wie diese gegebenenfalls minimiert bzw. ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Gemäß der Zielsetzung dieser Planänderungen sind bauliche Veränderungen und Erweiterungen, die einen Eingriff bedeuten könnten, nur in ganz geringfügigem Umfang möglich. Die Gebiete sind überwiegend bebaut und liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Als Ausgleich für evtl. bauliche Erweiterungen und die damit verbundene Versiegelung von Bodenoberflächen ist festgesetzt, daß Wegeflächen, Zufahrten u.ä. wasserdurchlässig zu befestigen sind.

**BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen im Ortsteil Grafenhausen "HUBFELD I"**

Die Gemeinde ist zur Auffassung gekommen, daß weitere Eingriffe nicht verursacht werden und anderweitige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen werden.

1.6. Kosten

- 1.6.1. Abgesehen von den Planungskosten entstehen der Gemeinde durch die Bebauungsplanänderungen keine Kosten.

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HUBFELD I"

2.1. Lage des Planungsgebiets

- 2.1.1. Das Planungsgebiet Hubfeld I liegt zwischen der Altbebauung des Ortsteils und dem Baugebiet Hubfeld II. Es wird begrenzt

- im Norden von der Luisenstraße
- im Süden von der Zimmergasse
- im Osten durch das Grundstück Flst.-Nr. 347 und
- im Westen durch die Grundstücke Flst.-Nrn. 340, 341 und 365.

2.2. Zielvorstellungen

- 2.2.1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hubfeld I im Jahre 1979 sollte dem steigenden Bedarf an Wohngebäuden entsprochen werden, nachdem im Ortsteil Grafenhausen außer einigen Baulücken nur noch wenige erschlossene Grundstücke zur Verfügung standen.

Dieses Ziel wurde mit der zwischenzeitlichen Bebauung des Gebiets erreicht.

2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.3.1. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Ein Dorfgebiet (MD) ist im Anschluß an den alten Ortskern und ein allgemeines Wohngebiet (WA) für die Neubebauung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in allen WA-Teilgebieten und 0,6 im MD-Gebiet, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 für die zweigeschossige und von 0,7 für die eineinhalbgeschossige Bebauung erscheint auch unter Berücksichtigung der erweiterten Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoß angemessen.

Auf die bisherige Beschränkung auf 2 Wohnungen je Gebäude für die zweigeschossige Bebauung wird auch zukünftig nicht verzichtet. Die Rechtsgrundlage in der Baunutzungs-

BEGRÜNDUNG zur Neufassung des Bebauungsplans der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen im Ortsteil Grafenhausen "HUBFELD I"

Verordnung für diese Beschränkung ist zwar inzwischen entfallen. Für eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässige Beschränkung in Wohngebäuden sind die Voraussetzungen jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung und Planungssicherheit für die bestehende Bebauung gegeben. Nachdem bisher davon ausgegangen werden konnte, daß im Gebiet kein übermäßiger Verkehr wegen Mehrfamilienhäusern entsteht und die Planung darauf ausgerichtet war, soll das auch in Zukunft weiterhin gelten.

2.4. Sonstige Festsetzungen

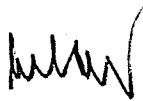
2.4.1. Die offene Bauweise gilt weiterhin. Dagegen soll die zusätzliche Beschränkung auf Einzelhäuser im Hinblick auf die Größe der Grundstücke entfallen.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Bauten, insbesondere zu den Trauf- und Sockelhöhen sowie zu den Dächern wurden in den 5 Baugebieten nach einheitlichen Grundsätzen festgesetzt, wobei abgesehen von einer Erweiterung der Dachneigung und der damit verbundenen Zulassung von Dachaufbauten die bisherigen Festsetzungen im wesentlichen beibehalten werden.

Einheitliche Festsetzungen wurden ebenfalls für die Gestaltung der Garagen und der Außenanlagen getroffen.

Die in den bisherigen Bebauungsvorschriften vorgesehenen "Besonderen Vorkehrungen" wurden als Hinweise übernommen, soweit diese auf der Grundlage des BauGB nicht festgesetzt werden können.

Kappel-Grafenhausen, den 23. März 1994


Der Bürgermeister
(Halter)

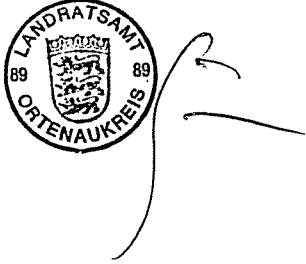
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - PARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761 / 6873-0
TELEFAX 0761 / 36875-11

Der Planverfasser

Zugehörig zur Satzung vom

23. März 94

Offenburg, den 27. JULI 1994
Landratsamt Ortenaukreis



Landratsamt Ortenaukreis
Postfach 10 15 50
71634 Offenburg
Telefon (07141) 14-0
Telefax (07141) 14-22 22