

Fertigung: ..... 5  
Anlage: ..... 5  
Blatt: ..... 1-5

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

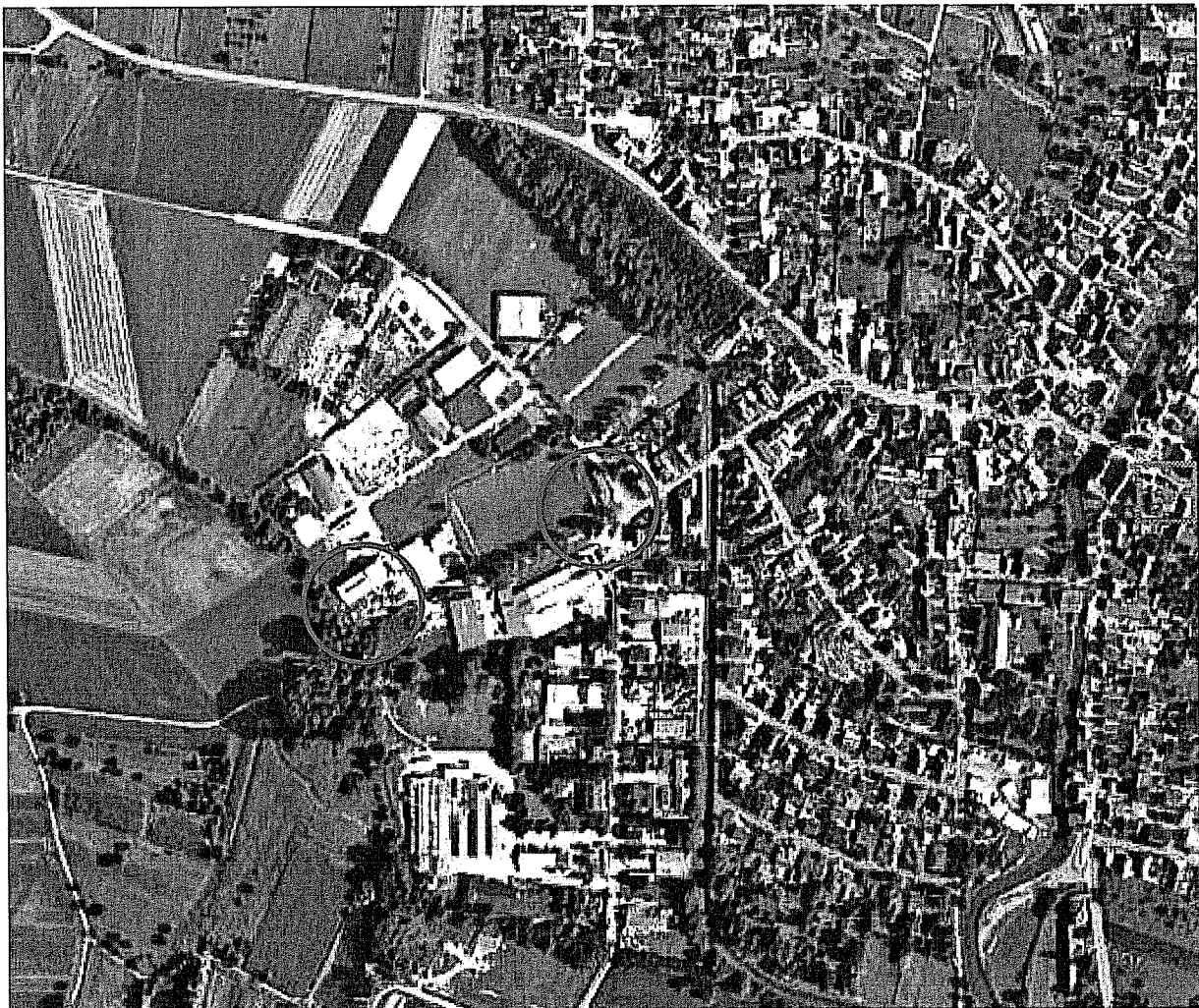
## "Allmend - 3. Änderung"

mit Örtlichen Bauvorschriften

## der Gemeinde Kappel-Grafenhausen

(Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



## 1.0 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich aufgrund der Verringerung des Abstandes der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in 2 Teilbereichen des Gewerbegebietes (Flst.Nr. 4537/12 und östlicher Teilbereich Flst.Nr. 4537/2).

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 29.09.2008.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus 2 Teilbereichen (Nutzungszone PLT II und PLT VIII des bisherigen Bebauungsplanes).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll auch im Weiteren die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

## 2.0 Verfahren

2.1 Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> neu festgesetzt wird. Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Zugleich wird die Möglichkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbessert.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch die 1. Änd. des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

2.2 Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplan als Folge dieser Bebauungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt.

2.3 Mit Inkrafttreten der Satzung wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Allmend – Änderung" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allmend – 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch diesen ersetzt.

2.4 Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **3.0 Geltungsbereich**

Die beiden Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Allmend" liegen im zentralen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Allmend - Änderung". Das Gewerbegebiet "Allmend" selbst liegt im Westen der Ortslage von Kappel südlich angrenzend an die Landesstraße L 103.

Die Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Allmend" haben eine Größe von insgesamt ca. 0,36 ha (westlicher Teilbereich ca. 0,20 ha und östlicher Teilbereich ca. 0,16 ha).

### **4.0 Städtebauliche Konzeption**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes.

### **5.0 Aussagen zur Grünordnung / naturschutzfachliche Belange**

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB über die des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehende ist nicht erforderlich, da das Planungsgebiet entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits nutzbar war und darüber hinaus von dieser Bebauungsplan-Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Ebenso ist auch der Artenschutz von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Erstellung einer Umweltprüfung (und damit auch des Umweltberichtes) im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich.

## 6.0 Änderungspunkte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Allmend - Änderung"

von der Änderung sind nur 2 Teilbereiche des Bebauungsplanes (Nutzungszonen PLT II und Teile von PLT VIII) betroffen. (Flst.Nr., 4537/12 und östliche Teilfläche aus Flst.Nr. 4537/2).

### 6.1 Änderungen des Zeichnerischen Teils

- westlicher Teilbereich  
- die Baugrenze wird direkt an die öffentliche Verkehrsfläche erweitert
- östlicher Teilbereich  
- die Baugrenze wird näher an die öffentliche Verkehrsfläche gerückt (Abstand nunmehr mind. 1,0 m)

### 6.2 Änderung der Schriftlichen Festsetzungen

Die Schriftlichen Festsetzungen werden auf die Festsetzungen reduziert, die die beiden Änderungsbereiche betreffen oder betreffen könnten

#### 6.2.1 Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert :

- A 1.1.1 Art der Nutzung  
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- A 1.2 Art der Nutzung / Industriegebiet  
betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes
- A 3.1 Nebenanlagen  
betrifft z.T. nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes
- A 4.3 Bauweise (zentrale Änderung des Bebauungsplanes)  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a wird in den beiden Teilbereichen ein abweichendes Maß der Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend der Darstellung der Baugrenzen festgesetzt
- A 5.3 Von Bebauung freizuhalten Flächen  
betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes
- A 6 Zufahrten zur L 103  
betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes
- A 8.2 Grünflächen (Äußere Eingrünung)  
betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes
- A 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes
- A 10.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern ...(Eingrünung entlang L 103)  
betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes
- A 13 Artenliste (neu)

#### 6.2.2 Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert :

- B 1.1.1 Dachgestaltung  
Die Dachform wurde hinsichtlich der Pultdächer erweitert
- B 1.1.1 Die Dachneigung ist jetzt ab 10° zulässig (bisher ab 20°)
- B 1.1.6 (neu) Aussagen zum Material der Dacheindeckung  
(Beschichtung erforderlich)

6.2.3 Die Hinweise zum Bebauungsplan werden wie folgt geändert :

- Aktueller Text entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes

## 7.0 Flächenbilanz

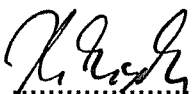
Gesamtfläche "Allmend" (ohne Teilbereich 2. Änd.)	ca. 19,65 ha	
Geltungsbereich 3. Änd.	ca. 0,36 ha	100 %
südwestlicher Teilbereich (Flst.Nr. 4537/12)	ca. 0,20 ha	55,6 %
nordöstlicher Teilbereich (Teil Flst.Nr. 4537/2)	ca. 0,16 ha	44,4 %

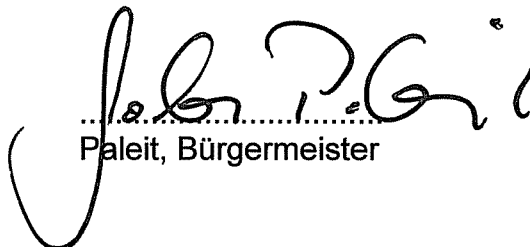
Freiburg, den 27.10.2008

Kappel-Grafenhausen, den 04.02.2009

### PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg im Breisgau  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

  
.....  
Planer

  
.....  
Paleit, Bürgermeister