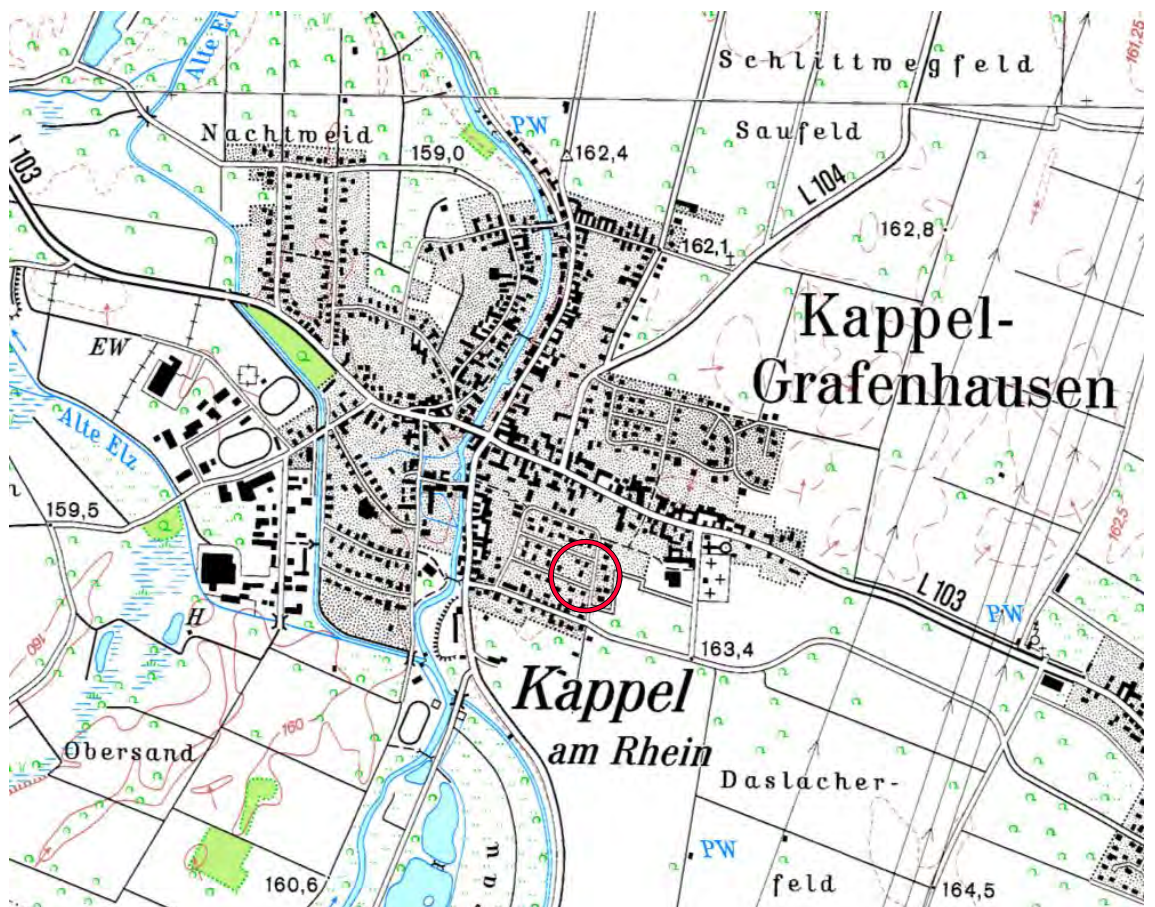


GEMEINDE KAPPEL-  
GRAFENHAUSEN  
ORTSTEIL KAPPEL



BEBAUUNGSPLAN OBERFELD 1.ÄNDERUNG

1. FASSUNG  2. FASSUNG  3. FASSUNG



# **S a t z u n g**

## **Bebauungsplan „OBERFELD“ 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 23.04.2012 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "OBERFELD" 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 27.03.2012
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 27.03.2012
- Örtliche Bauvorschriften vom 27.03.2012

Beigefügt sind:

- Begründung vom 27.03.2012

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen und den hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 27.03.2012 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 24.04.2012

Jochen Paleit  
Bürgermeister

---

Der Bebauungsplan wurde am 26.4.02012 rechtsverbindlich.





GEMEINDE KAPPEL-  
GRAFENHAUSEN  
ORTSTEIL KAPPEL

BEBAUUNGSPLAN  
OBERFELD  
1. Änderung

M 1/1000  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

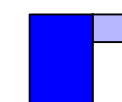
PLANZEICHEN



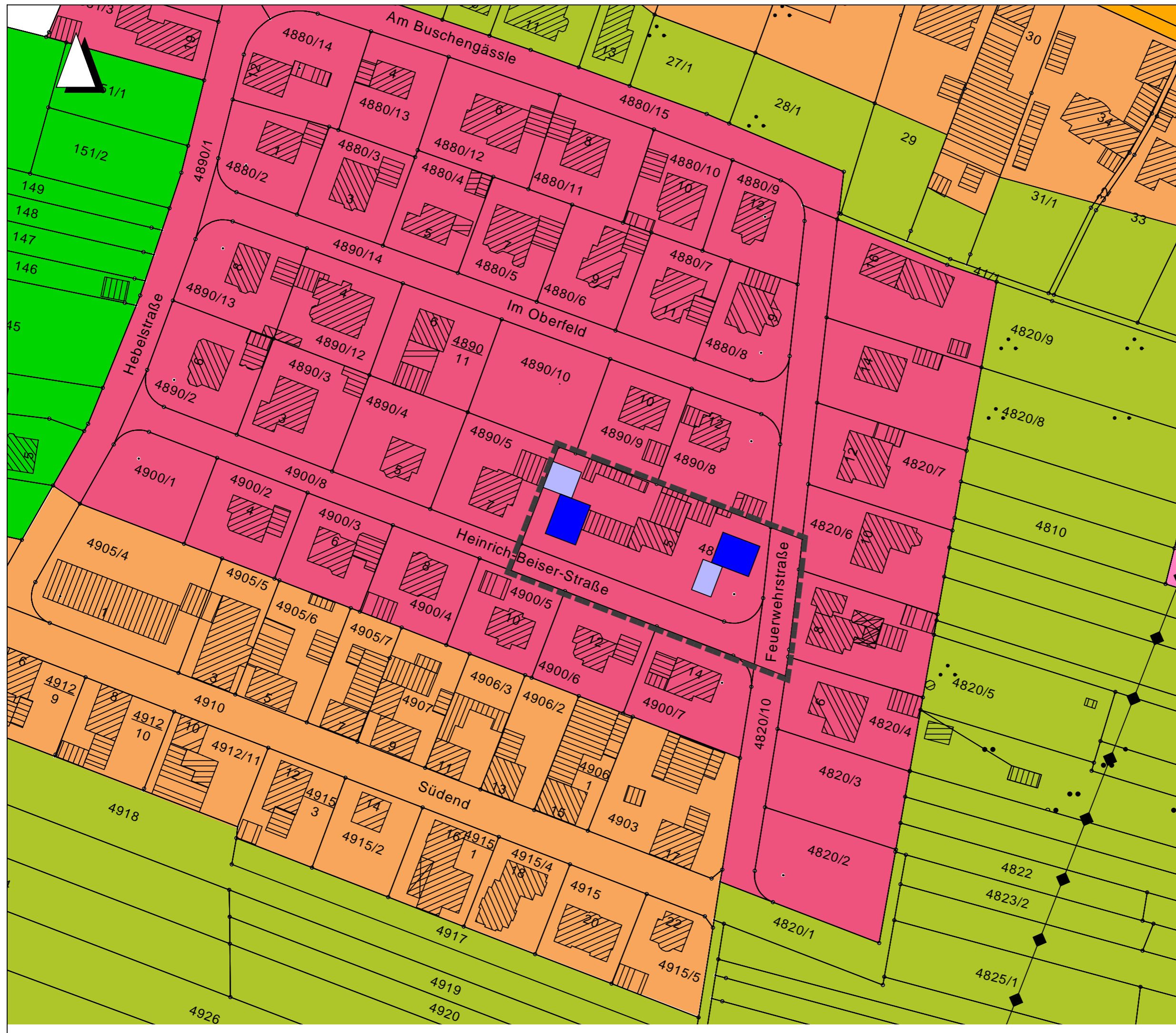
GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANS



WOHNBAUFLÄCHE  
NACH RECHTSWIRKSAMEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



GEPLANTE WOHNGEBÄUDE



STAND: 27.03.2012



**GEORGHEER**  
FREIER ARCHITEKT

77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12  
Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18



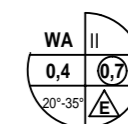


**GEMEINDE KAPPEL-  
GRAFENHAUSEN**  
ORTSTEIL KAPPEL

**BEBAUUNGSPLAN  
OBERFELD**  
1. Änderung

Zeichnerischer Teil  
M 1/500

**NUTZUNGSSCHABLONE**



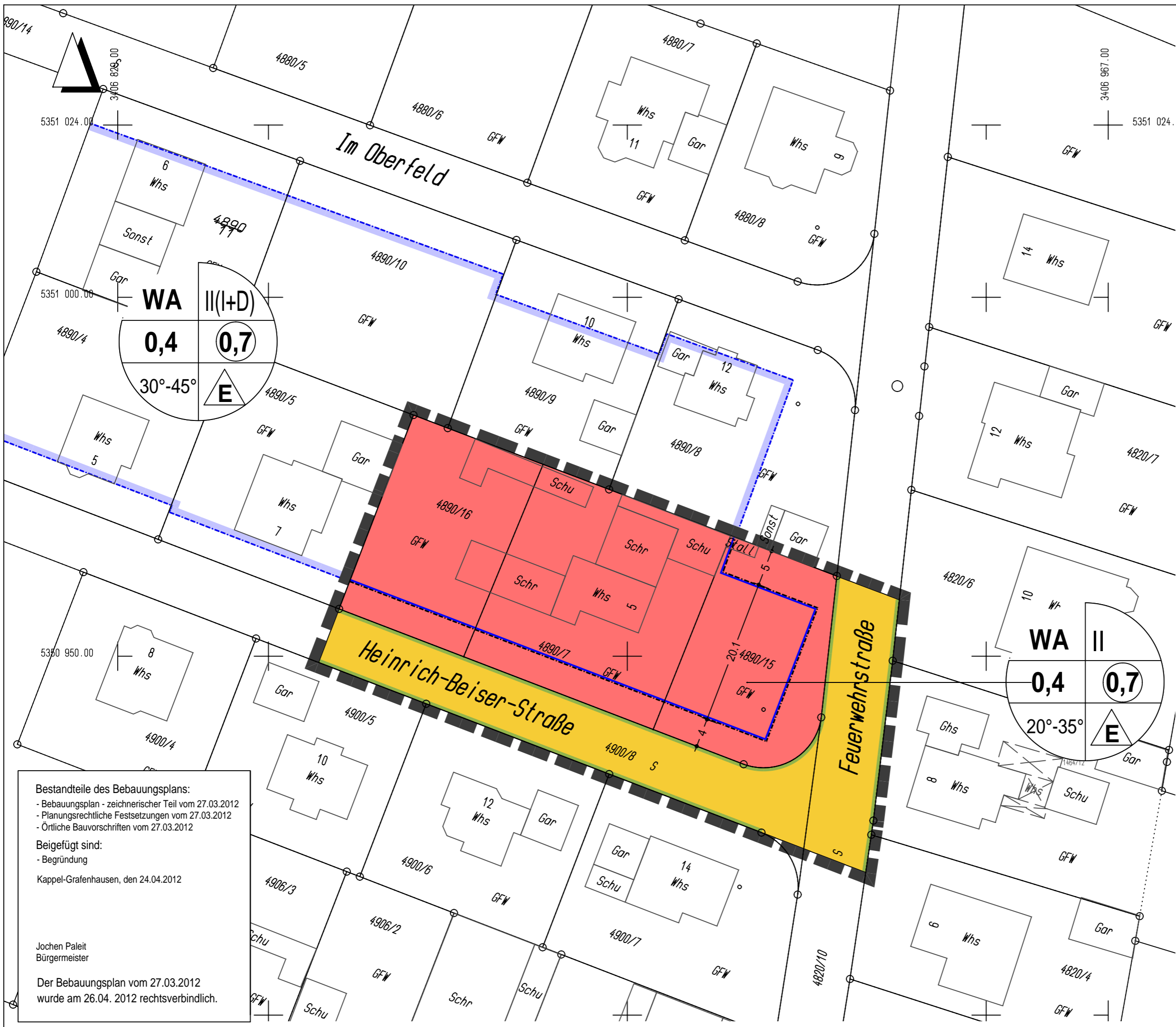
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
DACH-NEIGUNG	BAUWEISE

**PLANZEICHEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN BAUGRENZEN
- OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

STAND: 27.03.2012

**GEORG HEER**  
FREIER ARCHITEKT  
77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12  
Tel. 0 78 21 / 93 60-0 • Fax 0 78 21 / 93 60-18



**Bestandteile des Bebauungsplans:**  
 - Bebauungsplan - zeichnerischer Teil vom 27.03.2012  
 - Planungsrechtliche Festsetzungen vom 27.03.2012  
 - Örtliche Bauvorschriften vom 27.03.2012  
**Beigefügt sind:**  
 - Begründung  
 Kappel-Grafenhausen, den 24.04.2012

Jochen Paleit  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan vom 27.03.2012  
wurde am 26.04. 2012 rechtsverbindlich.



## **Bebauungsplan OBERFELD**

### **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)**

- 1.1.1 *entfällt*



- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

- 1.1.2.1. Im allgemeine Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO i. V. mit § 1 (6) BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

- 1.1.2.2. Im allgemeine Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 2 BauNVO i. V. mit § 1 (6) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete) im Baugebiet allgemein 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 wird festgesetzt 6.0 m

1.2.2.2. Die maximale Traufhöhe ist definiert als Höhe zwischen der mittleren Straßen- bzw. Wegehöhe, bezogen auf die straßenseitige Gebäudemitte und den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



## **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 Hauptgebäude sind als Satteldächer herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.

2.1.1.2. Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach oder als begrünte Flachdächer zulässig.

### **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 Un-  
terkante Sparren darf 1,25 m nicht überschreiten.

#### 2.2.1.2. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht über-  
schreiten.

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

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

#### 2.2.1.3. Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

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

Der Anschnitt des Schleppgaubendachs mit dem Hauptdach muss senk-  
recht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

### 2.3 Entfällt

#### 2.3.1. Entfällt



## 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 Einfriedungen ist nicht zugelassen.

## 3. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

### 3.1. Denkmalschutz

#### 3.1.1. Da im Plangebiet bisher unbekannte 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.

#### 4.1.2. 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 wasser-durchlässigem 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.2.1.4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 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 abzuschleppen.





- 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. 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 OBERFELD 1. Änderung Begründung**

### **1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

#### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kappel der Gemeinde Kappel-Grafenhausen an der Ecke Heinrich-Beiser-Straße / Feuerwehrstraße. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Er umfasst die Flurstücke 4890/7, 4890/15, 4890/16 sowie Teilflächen der Straßengrundstücke 4900/8 und 4820/10 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,3 ha.

#### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Grundstückseigentümer, ein zusätzliches Bau-recht für eine Familienwohnhäuser für ein ca. 1920 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks zu erwirken, dass im Rahmen einer Erbregelung aufgeteilt wurde.

Mit dem Bebauungsplan OBERFELD wurde ab 1980 im Ortsteil Kappel ein Wohngebiet süd-östlich der historischen Ortslage neu entwickelt. Das Grundstück Flst. Nr. 4890/7 an der Ecke Heinrich-Beiser-Str. / Feuerwehrstraße war bei der Aufstellung des Bebauungsplan bereits mit einem ehemals landwirtschaftlichen Anwesen bebaut und wurde mit der Darstellung von zwei Neubau- Wohngebäuden überplant. Die bestehenden Gebäude werden zwischenzeitlich zu Wohnzwecken genutzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan OBERFELD soll dieser Bereich maßvoll nachver-dichtet werden mit der Zielsetzung, neben dem bestehenden Wohngebäude zwei zusätzliche Einzelhäuser zu ermöglichen - ein westliches **Gebäude innerhalb des bestehenden Bau-fensters sowie ein östliches Gebäude an der Ecke Heinrich - Beiser- Straße / Feuer-wehrstraße, das die zulässigen Baugrenzen überschreitet.**

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da im rechtskräftigen Bebauungsplan OBERFELD mit einer stark gegliederten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bisher eine Eckbebauung ausgeschlossen ist. Mit der förmlichen Planän-derung werden auch nachbarschützende Belange berücksichtigt.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, ein bestehendes Wohngebiet als Maß-nahme der Innenentwicklung maßvoll nachzuverdichten. Es ist geplant, die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu ermöglichen, das sich in Art und Maß in die vorhandene Ei-genart der näheren Umgebung einfügt.

Die Nachverdichtung erfolgt innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur auf einer pla-nungsrechtlich bereits entwickelten und vollständig erschlossenen Baufläche durch eine Er-weiterung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 440 m<sup>2</sup>.

#### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen weist den Bereich Oberfeld als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **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 überbaubaren Grundstücksfläche wird die in der Feuerwehrstraße vorhandene Bauflucht aufgegriffen.

Die Wohnbauflächen 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 Oberfeld weist im Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zulässig sind zweigeschossige Einzelhäuser 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. 440 m<sup>2</sup> vorgenommen und die Regelungen zu den Gebäudehöhen und Dachneigungen modifiziert.

### **Erschließung, Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Das Plangebiet ist durch die Heinrich-Beiser-Straße und die Feuerwehrstraße vollständig erschlossen, die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

## **2. Begründung der Planinhalte**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert festgesetzt.

Die Regelungen zu den ausgeschlossenen bzw. allgemein zulässigen Ausnahmen 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 Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen (Traufhöhe in Verbindung mit der Dachneigung) festgesetzt.

Unverändert werden übernommen die Festsetzung der GRZ und GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Traufhöhe wird von 4.50 m auf 6.0 m erhöht; die zulässige Dachneigung wird von 30°- 45° auf 20°- 35° reduziert. Die Modifizierung der zulässigen Höhen ermöglicht es, bei vergleichbarer Baumasse eine kompakte und damit energetisch günstigere Bauform zu gestalten. Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhen liegt unterhalb der bestehenden und planungsrechtliche zulässigen Traufhöhen in der Feuerwehrstraße in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die Reduzierung der zulässigen Dachneigung wird eine Erhöhung der möglichen absoluten Gebäudehöhe unterbunden.





### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, unverändert festgesetzt.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 440 m<sup>2</sup> erweitert. Im Sinne der angestrebten Nachverdichtung wird so ein zusätzlicher Baukörper in der Ecke Heinrich-Beiser-Straße / Feuerwehrstraße ermöglicht, der die Bauflucht der nördlichen und südlichen Feuerwehrstraße aufnimmt.

### **Verkehrsflächen**

Unverändert dargestellt sind die vorhandenen, vollständig ausgebauten innerörtlichen Abschnitte der Heinrich-Beiser-Straße und der Feuerwehrstraße.

### **Örtliche Bauvorschriften / Dächer und Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird in den örtlichen Bauvorschriften neu zugelassen, dass Garagen als eigenständige Baukörper mit begrünten Flachdächern zulässig sind.

Neben den wasserwirtschaftlichen und mikroklimatischen Vorzügen von begrünten Flachdächern wird beim Verzicht von geneigten Dächern die Baumasse und damit die optische Wirkung der Garagen und Nebenanlagen in das Ortsbild reduziert.

Zugangswegen, privaten Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in stark wasserdurchlässigem Material mit einem Versickerungswert von mindestens 270 l/(sxha) im Neuzustand auszuführen. Mit der Neufestsetzung in Anlehnung an das ATV-DVKW-Arbeitsblatt A 138 (2002) wird der im Sinne des Bodenschutzes gewünschte geringe Versiegelungsgrad technisch fassbar definiert und zum anderen der Bezug zur Abwassersatzung hergestellt.

### **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.

## **3. Sonstiges**

### **Bodenordnung**

Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind im Rahmen einer Erbfolgeregelung in drei eigenständige Grundstücke aufgeteilt worden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

### **Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha mit folgenden Nutzungszuordnungen:

- Allgemeines Wohngebiet ca. 0,2 ha
- Verkehrsflächen, öffentlich 0,1 ha