

# GENEHMIGUNG

11.07.1988

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "Großoberfeld III"

---

## 1.00 Planungsabsichten

### 1.10 Anlaß der Planaufstellung

In den Baugebieten wie auch in gewachsenen Ortskernen von Kappel-Grafenhausen gibt es nur noch Bebauungsmöglichkeiten in beschränktem Umfang. Eine stärkere Verdichtung im innerörtlichen Bereich wird nicht angestrebt, da sich dies nach Auffassung der Gemeinde nicht positiv auf die vorhandene Struktur auswirken würde.

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen wird der Bebauungsplan "Großoberfeld III" mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Dabei wird die Lage des Planungsgebiets im ländlichen Raum und am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Grafenhausen besonders berücksichtigt.

### 1.20 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Südwesten: den Außenbereich
- im Südosten: den Außenbereich
- im Nordosten: die nördliche Grundstücksgrenze der Lgb.Nr. 147
- im Nordwesten: die Sportplatzstraße

### 1.30 Flächennutzungsplan

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim sind für den Bereich "Großoberfeld III" 2,5 ha Wohnbaufläche dargestellt.

Die Gemeinde sieht diese Fläche als 1. Planungsabschnitt mit Entwicklungsrichtung nach Südosten.

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen sieht ihre entwicklungspolitischen Zielvorstellungen unter anderem in der Wahrung des noch ländlichen Charakters. Die städtebauliche Leitidee zur Wahrung dieses Charakters ist insbesondere geprägt durch folgende Planziele:

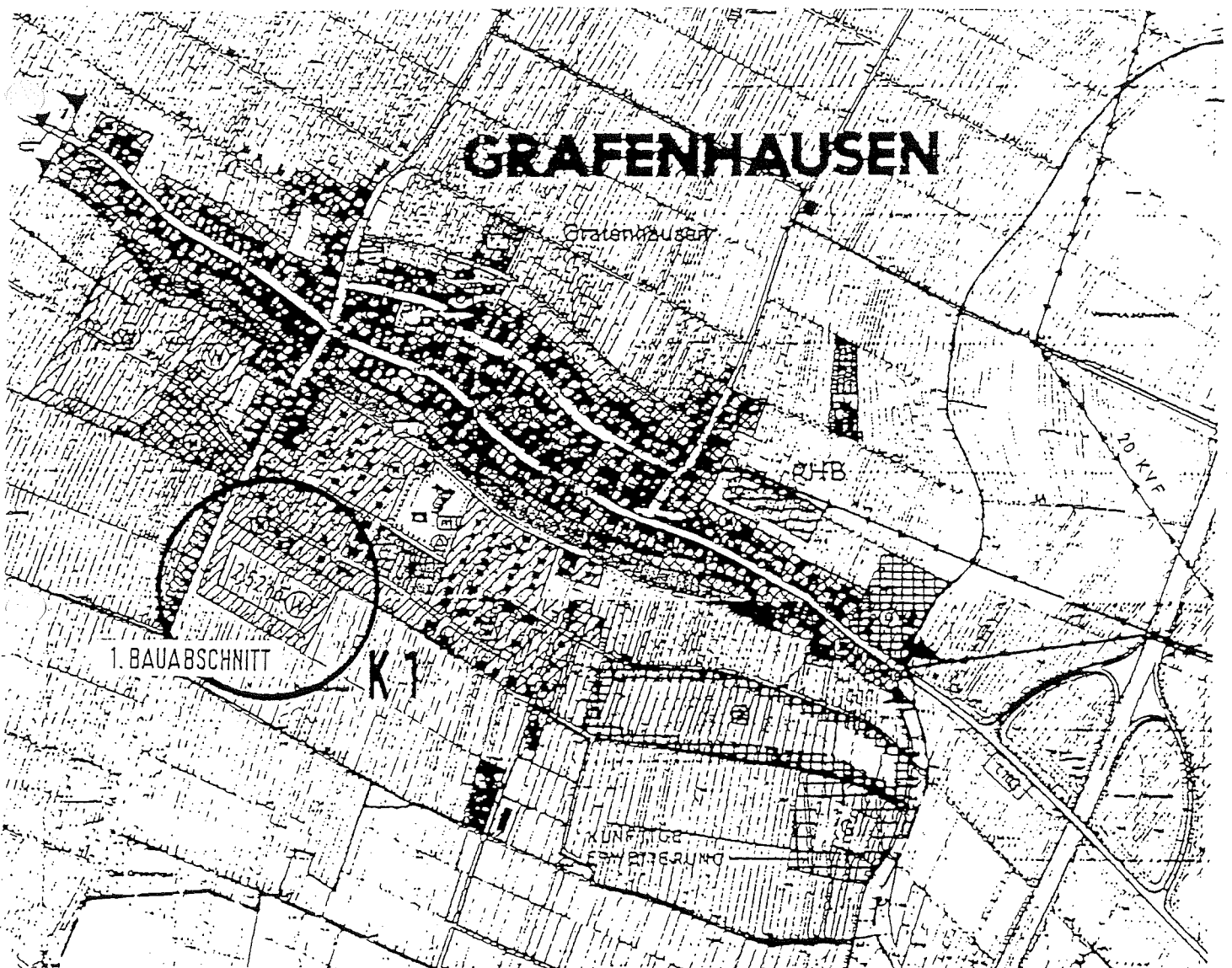
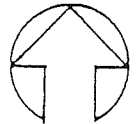
- Erhaltung des spezifischen Orts- und Landschaftsbildes
- geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Verbesserung der Ortsqualität und Ortsstruktur.

11.07.1988

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "GroBoberfeld III"

---

FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT M. 1:10.000



11.07.1988

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "**GroBoberfeld III**"

---

**2.00**     Versorgung und Entsorgung der Gemeinde Kappel-Grafenhausen

2.10     Wasserversorgung

Anlagen des Wasserversorgungsverbandes Kappel-Grafenhausen-Rust, Sitz Kappel-Grafenhausen.

2.20     Abwasserbeseitigung

Anlagen des Abwasserzweckverbandes "Südliche Ortenau", Sitz Ettenheim.

2.30     Elektroversorgung

Anlagen der Badenwerk AG

2.40     Gasversorgung

Keine Gasversorgung

2.50     Müllbeseitigung

Durch den Landkreis zur Kreisdeponie bei Ringsheim.

**3.00**     Planung

3.10     Planungsgebiet

3.11     Topographie und Zuordnung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Grafenhausen.

3.20     Bauliche Nutzung

3.21     Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den genannten Ausnahmen aufgrund des Bedarfs an Baufläche dieser Nutzungscharakteristik.

11.07.1988

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "Großoberfeld III"

---

3.22 Maß der baulichen Nutzung

Z = II = Geschoßzahl  
Z = II (I + ID) = Geschoßzahl  
GRZ = 0,3 = Grundflächenzahl  
GFZ = 0,6 = Geschoßflächenzahl

Aufgrund der Grundstücksgrößen wird bei der Grundflächenzahl (GRZ) die nach BauNVO zulässige Obergrenze um 0,1 und bei der Geschoßflächenzahl (GFZ) um 0,2 unterschritten.

3.23 Die Wohnungsanzahl ist auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt:

- um die Gebietscharakteristik zu sichern
- um die notwendige Anzahl von Stellplätzen und Garagen pro Grundstück zu beschränken.

3.30 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet ist offene Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern festgesetzt, um die gebietscharakteristische Bauweise zu sichern, wie auch um dem örtlichen Bedarf zu entsprechen.

3.40 Städtebauliche Gestaltung

3.41 Bebauung

Um eine dorfgerichte Gestaltvielfalt zu erreichen und ein monotones Erscheinungsbild auszuschließen, werden festgesetzt:

- wechselnde Haustypen
- wechselnde Firstrichtungen
- wechselnde Orientierungen

Die maximale Traufhöhe von 4.50 M. und 6.50 M., und damit die Zulässigkeit von einem beziehungsweise 2 Normalgeschossen wird gewählt wegen der Gebietscharakteristik und um einen "weichen" Übergang von bebauter Landschaft in die unbebaute Landschaft zu gewährleisten.

11.07.1988

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "Großoberfeld III"

---

3.42 Garagen

Um Transparenz und Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Integration der Garagen in das Hauptgebäude wird festgesetzt, um als Fremdkörper wirkende freistehende oder "angelehnte" Garagen auszuschließen.

3.43 Gestaltung der Dächer

Bis in die fünfziger Jahre wurden in den Dörfern die Dächer zum Schutz der Hausfassaden überstehend ausgebildet. Die in Kappel-Grafenhausen üblichen Tonziegel verliehen der Dachlandschaft den gewohnten ländlichen Charakter.

Um mit den vorgenannten bauphysikalischen und baukonstruktiven Bau-traditionen ein dem ländlichen Raum entsprechendes Ensemble zu erreichen, werden Satteldächer mit Dachüberstand und roter Dacheindeckung festgesetzt. Welleternit und Dachpappe sind nicht zugelassen.

3.50 Grünflächen und Pflanzgebote

3.51 Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung der Weiterführung der Ringerschließung nach Südosten und der Weiterführung der Erschließung nach Südwesten für weitere Planungsabschnitte, sind die entsprechenden Flächen als "öffentliche Grünflächen" festgesetzt.

3.52 Pflanzgebote

Pflanzgebote sind festgesetzt:

- um den Übergang von bebauter in unbebaute Landschaft als neuen Ortsrandteil entsprechend zu gestalten
- um das Allgemeine Wohngebiet zur Sportplatzstraße hin abzugrenzen
- um die Parkierungszone zu gliedern
- um den Straßenraum zu gestalten
- um das Allgemeine Wohngebiet zu durchgrünen.

11.07.1988

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "Großoberfeld III"

---

3.60 Verkehr

3.61 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Sportplatzstraße und die Schillerstraße an den Ortskern angebunden.

3.62 Innere Erschließung

Das Planungsgebiet wird im ersten Planungsabschnitt erschlossen:

- über eine 6,00 M Breite Verkehrsfläche mit beidseitigem Gehweg von 1,50 M Breite (D-E), und eine 4,00 M Breite Verkehrsfläche mit einem 2,00 M Breiten Parkstreifen und mit beidseitigem Gehweg von 1,50 M Breite (E-F und E-H), sowie eine 4,00 M Breite Verkehrsfläche mit beidseitigem Gehweg von 1,50 M Breite (F-H), und eine 5,00 M Breite Verkehrsfläche mit beidseitigem Gehweg von 1,50 M Breite (B-F) als Ringerschließung mit Anschluß an die Sportplatzstraße (D) und Schillerstraße(B)
- über einen neuen landwirtschaftlichen Weg (K-M) an der Südostgrenze des Planungsgebietes für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- über einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (B-C) an der Nordostgrenze des Planungsgebietes für die im Südosten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der derzeitige landwirtschaftliche Weg (A-B) wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet, da er seine ursprüngliche Funktion verliert.

3.63 Parkierungszonen

Die Aufteilung der Parkierungszonen bei E-F und E-H in insbesondere Parkierungsfläche, Grundstückszufahrt, Baumstandort muß rechtzeitig beispielsweise über den Straßenentwurf geklärt werden.

11.07.1988

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "GroBoberfeld III"

---

4.00	<u>Städtebauliche Daten überschlägig ermittelt</u>	
4.10	<u>Bruttobaufläche</u> (Summe aus 4.30, 440, 450)	25.050 m <sup>2</sup>
4.20	<u>Nettobaufläche</u>	20.055 m <sup>2</sup>
4.30	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>	20.055 m <sup>2</sup>
4.40	<u>Verkehrsflächen</u> (Summe aus 4.41, 4.42, 4.43, 4.44)	3.875 m <sup>2</sup>
4.41	Fahrstraße	1.775 m <sup>2</sup>
4.42	Gehwege	1.080 m <sup>2</sup>
4.43	Parkstreifen	390 m <sup>2</sup>
4.44	Landwirtschaftlicher Weg	630 m <sup>2</sup>
4.50	<u>Öffentliche Grünfläche</u>	1.120 m <sup>2</sup>
4.60	<u>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs</u> (entspricht hier der Bruttobaufläche)	25.050 m <sup>2</sup>
4.70	<u>Ungefähre Grundstücksgrößen</u>	
	Grundstück	
	Nr. 01 ca.	990 m <sup>2</sup>
	Nr. 02 ca.	990 m <sup>2</sup>
	Nr. 03 ca.	550 m <sup>2</sup>
	Nr. 04 ca.	610 m <sup>2</sup>
	Nr. 05 ca.	780 m <sup>2</sup>

11.07.1988

**BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "Großoberfeld III"

---

Nr. 06	ca.	650 m <sup>2</sup>
Nr. 07	ca.	630 m <sup>2</sup>
Nr. 08	ca.	500 m <sup>2</sup>
Nr. 09	ca.	460 m <sup>2</sup>
Nr. 10	ca.	750 m <sup>2</sup>
Nr. 11	ca.	700 m <sup>2</sup>
Nr. 12	ca.	780 m <sup>2</sup>
Nr. 13	ca.	775 m <sup>2</sup>
Nr. 14	ca.	670 m <sup>2</sup>
Nr. 15	ca.	670 m <sup>2</sup>
Nr. 16	ca.	675 m <sup>2</sup>
Nr. 17	ca.	440 m <sup>2</sup>
Nr. 18	ca.	440 m <sup>2</sup>
Nr. 19	ca.	700 m <sup>2</sup>
Nr. 20	ca.	700 m <sup>2</sup>
Nr. 21	ca.	770 m <sup>2</sup>
Nr. 22	ca.	812 m <sup>2</sup>
Nr. 23	ca.	788 m <sup>2</sup>
Nr. 24	ca.	740 m <sup>2</sup>
Nr. 25	ca.	960 m <sup>2</sup>
Nr. 26	ca.	650 m <sup>2</sup>
Nr. 27	ca.	930 m <sup>2</sup>
Nr. 28	ca.	945 m <sup>2</sup>
		<hr/>
	ca.	20.055 m <sup>2</sup>



