

23.03.1994

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

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlaß, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Neufassung

1.1.1. Der Bebauungsplan für den Bereich "Mühlegrün" aus dem Jahre 1967 enthält in Teilen des Gebiets einengende Festsetzungen, die im bebauten Bereich kaum angemessene Erweiterungen ermöglichen.

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. Dabei kann das Maß der baulichen Nutzung in Teilbereichen noch geringfügig erhöht werden, um insbesondere im Dachraum Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

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.

Ferner ist es in Teilbereichen notwendig, die Gebietscharakteristik zu ändern und mehr an die tatsächliche und beabsichtigte Nutzungsart anzupassen.

Schließlich erscheint es sinnvoll, den Plan an die zwischenzeitlich ergangenen Neufassungen von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzupassen, um ein einheitliches Planungsrecht zu erhalten.

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

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Rechtsklarheit bei dem vielfach textlich und durch Deckblätter geänderten bisherigen Bebauungsplan werden die Textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung aufgehoben und durch Neufassungen ersetzt.

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

1.2. Lage des Planungsgebiets

1.2.1. Das Planungsgebiet Mühlegrün liegt am südwestlichen Ortsrand von Kappel zwischen der Altbebauung an der Elz und dem Gewerbekanal. Es wird begrenzt

- im Norden von der Industriestraße
- im Süden von der Vogesenstraße
- im Osten durch die Eisenbahnstraße und
- im Westen durch die Industriestraße.

In den Geltungsbereich einbezogen wurde der schon lange bestehende Spiel- und Festplatz zwischen Eisenbahnstraße und der Elz.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3. Flächennutzungsplan

1.3.1. Die Neufassung des Bebauungsplans entspricht im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Lediglich im Bereich der nördlichen Industriestraße wird die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung aus dem FNP - dort als Wohnbaufläche dargestellt - entwickelt. Die Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann bei der nächsten FNP-Änderung nachgetragen werden.

1.4. Folgemaßnahmen

1.4.1. Durch die Bebauungsplanänderung bzw. -neufassung 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.

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

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 Planänderung sind bauliche Veränderungen und Erweiterungen, die einen Eingriff bedeuten könnten, nur in ganz geringfügigem Umfang möglich. Das Gebiet ist überwiegend bebaut und liegt 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.

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

1.6. Verfahren

- 11.10.1993 Aufstellungsbeschluß
- 15.11.1993 vorgezogene Bürgeranhörung
- 24.01.1994 - Offenlage
- 25.02.1994
- 23.03.1994 Satzungsbeschluß

2. BEBAUUNG

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Baugebiete

Das Baugebiet war bisher festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) entlang der Neurittistraße und Im Mühlegrün, als Dorfgebiet (MD) an der Eisenbahnstraße, als Reines Wohngebiet (WR) an der Leonhard-Linkow-Straße, als Gewerbegebiet (GE) an der Industriestraße und als Gemeinbedarfsfläche an der Neurittistraße.

Das "Reine Wohngebiet" an der Leonhard-Linkow-Straße entspricht dem Gebietscharakter der umgebenden WA-Gebiete. Gründe für eine hiervon abweichende Festsetzung liegen nicht vor. Auch aufgrund des sich westlich anschließenden Gewerbegebiets und der vorhandenen Nutzungen wird dieser

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

Bereich wieder - wie in der ursprünglichen Planfassung - als WA-Gebiet ausgewiesen.

Die bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke an der nördlichen Industriestraße werden aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewerbegebiet und der beabsichtigten Nutzungscharakteristik als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

In den übrigen Bereichen erfolgt keine Änderung der Gebietsart.

2.1.2. Ausschluß von Nutzungen und Ausnahmen

Zur Vermeidung übermäßiger Störungen, insbesondere durch Lärm- und Geruchsemissionen, und zur Sicherung einer angemessenen Wohnruhe werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gründe für den Ausschluß sind insbesondere der Schutz der bestehenden Nutzungen, die durch Vergnügungsstätten verdrängt werden könnten, die Sicherung der bestehenden Gebietsstruktur und die Verhinderung von störenden Emissionen u.a. wegen erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Gartenbaubetriebe kommen wegen ihres Flächenverbrauchs im Wa-Gebiet nicht in Frage.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1. Um Ausbaumöglichkeiten in den Dachgeschossen zu schaffen, wird die bisher eingeschossige Bebauung auf eineinhalb Geschosse (I+ID) erweitert. Gleichzeitig wird die zulässige Dachneigung auf bis zu 45° angehoben.

Das Maß der baulichen Nutzung mit der bisherigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für ein- bis zweigeschossige Bebauung ist auch unter Berücksichtigung der geänderten Berechnung der GRZ nach der BauNVO 1990 angemessen.

Dagegen soll die Geschoßflächenzahl (GFZ) für die jetzt eineinhalbgeschossige Bebauung (I+ID, bisher eingeschossig, I) mit Rücksicht auf die Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoß von 0,4 auf 0,7 erhöht werden. Aus dem gleichen Grunde werden auch die Geschoßflächenzahlen für die zweigeschossige Bebauung von 0,7 auf 0,8 angehoben.

Die bisher in Teilbereichen zwingend getroffene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll zugunsten einer größeren Baufreiheit entfallen. Aus dem gleichen Grund sind Baulinien in der Neufassung durch Baugrenzen ersetzt.

23.03.1994

- 5 -

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

Die Festsetzungen entsprechen aufgrund des zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung und der erweiterten Möglichkeit des Dachausbaues weiterhin der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden.

Dachgeschosse als Vollgeschosse (im Sinne der Landesbauordnung) ermöglichen eine angemessene Nutzung des Dachraums und gewährleisten ein Erscheinungsbild, das der Lage des Gebiets im ländlichen Raum entspricht.

2.3. Bauweise

Die festgesetzten offenen Bauweisen mit teilweiser Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser berücksichtigen die umgebende Bebauung und den ländlich geprägten Ortsteil.

2.4. Gewässerschutz

Die Ausweisung einer Grünzone mit Gewässerschutzstreifen entlang der Elz dient dem Schutz des Gewässers und der angrenzenden Böschungen.

2.5. Sonstige Festsetzungen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Bauten, insbesondere zu den Traufhöhen sowie zu den Dächern werden im Rahmen der z.Zt. durchgeführten Bebauungsplanänderungen der Gemeinde Kappel-Grafenhausen 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.

Nach heutigem Planungsrecht aktuelle Bestimmungen - u.a. zum Boden- und Gewässerschutz, Denkmalschutz etc. - wurden als Hinweise übernommen, soweit diese auf der Grundlage des BauGB nicht festgesetzt werden können.

3. VERKEHR

Der äußeren und inneren Erschließung dienen die bereits vorhandenen Straßen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

23.03.1994

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

4. **VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung ist im Gebiet vorhanden und be-
darf keiner weiteren Ergänzung.

5. **KOSTEN, BODENORDNUNG**

Kosten für die Erschließung, Ver- oder Entsorgung fallen
nicht an.

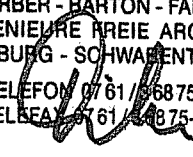
Die Neuordnung der Grundstücke ist bereits durchgeführt.

Kappel-Grafenhausen, den 23. März 1994



Der Bürgermeister
(Halter)

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761/48875-0
TELEFAX 0761/48875-17



Der Planverfasser

Zugehörig zur Satzung vom

23. März 94

Offenburg, den 15. JUNI 1997
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]