



3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
Begründung

Stand 17.12.2018
Fassung: Offenlage



SATZUNGEN DER GEMEIDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am __.__._____

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ sowie
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ ist der Bebauungsplan „Mühlegrün“ in der Fassung der 2. Änderung vom __.__._____. Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“.

§ 2**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblätter vom __.__.____).

§ 3**Inhalt der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch Deckblätter im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 4540/10, 4540/11 und 4540/12 (Teil A) sowie Flst.Nrn. 4565/1 und 4565/7 (teilweise) (Teil B) geändert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Deckblattbereiche geändert und ergänzt.
- werden die örtlichen Bauvorschriften für die Deckblattbereiche neu erlassen.

§ 4**Bestandteile der Änderung**

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblätter M 1:1.000) in der Fassung vom __.__.____
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für die Deckblattbereiche (textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.____
2. Die örtlichen Bauvorschriften für die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil (Deckblätter M 1:1.000) in der Fassung vom __.__.____
 - b) den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.____
3. Beigefügt ist die
 - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom __.__.____

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für die Deckblattbereiche der 3. Änderung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 3. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlegrün“ in der Fassung der 2. Änderung vom __.__.____ gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Jochen Paleit, Bürgermeister

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften vom _____. beziehen sich ausschließlich auf die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

Ergänzend zu den zeichnerischen Teilen (Deckblätter) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Ziffer 1.1. (Art der baulichen Nutzung) wird wie folgt ergänzt:

- 1.1.2.2 Im Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Ferner werden Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ziffer 1.2.1.1 (Maß der baulichen Nutzung) wird für die Deckblattbereiche **ergänzt**:

- der Grundfläche (GR)

Die festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihren Zufahrten überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

Ziffer 1.2.2 (Höhen) wird für die Deckblattbereiche **ersetzt**:

- 1.2.2.1 Als maximale Traufhöhe, zwischen der Straßenseitigen Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut wird festgesetzt:
- 8,75 m für dreigeschossige Gebäude (III)
 - 4,50 m für zweigeschossige Gebäude (II = I+ID)

Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Ziffer 1.3 (Überbaubare Grundstücksflächen) wird für die Deckblattbereiche **ergänzt**:

- 1.3.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sie müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Carports werden definiert als an mindestens 2 Seiten offene, überdachte Stellplätze. Überdachte Fahrradstellplätze und ebenerdige, offene Stellplätze sind überall im Plangebiet zulässig.

Ziffer 1.5 (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ergänzt**:

- 1.5.1 Im Plangebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum und 5 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- 1.5.2 Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Plangebiet gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen ist.

Ziffer 1.6 (Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ergänzt**:

- 1.6.1 Pkw-Stellplatzflächen, deren Zufahrten und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotter-rasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.6.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

Ziffer 2 (Gestaltungsvorschriften) **entfällt** für die Deckblattbereiche **vollständig**.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblätter) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachüberstand und in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen herzustellen. Der Mindestdachüberstand beträgt 0,20 m. Untergeordnete Dächer im Mischgebiet sind auch als Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.
- 1.3 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Allgemeines

- 2.1.1 Die Gesamtlänge der Einzelgauben darf die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,5 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- 2.1.2 Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,9 m betragen und ist an der Dachschräge zu messen.
- 2.1.3 Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.

2.2 Giebelgauben

- 2.2.1 Giebelgauben einschließlich Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- 2.2.2 Die Firstlinie der Giebelgauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.2.3 Die Höhe der Gauben von Oberkante Dachfläche (Hauptdach) bis Unterkante Sparren darf 1,25 m nicht überschreiten.

2.3 Zwerchgiebel

- 2.3.1 Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3.2 Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches ist mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.

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

2.4 Schleppgauben

2.4.1 Schleppgauben müssen eine Minstdachneigung von 15° aufweisen.

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

2.4.3 Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände nach Abschluss der Baumaßnahme.

3.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind im gesamten Plangebiet nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.

3.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

3.4 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

4 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu dauerhaft unterhalten.

6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

6.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

6.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickern. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

- 6.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden
- 6.4 Die Schadlosigkeit der Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen
- 6.5 Kann nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.
- 7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Folgende Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden für die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ ergänzt bzw. ersetzt:

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. FFH-Gebiet

Das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ Nr. 7712341 umfasst im Ortsteil Kappel die Uferbereiche der Elz, der alten Elz sowie des Hochwasserumleitungskanals. Der Änderungsbereich A umfasst das Flurstück Nummer 4540/10. Dieses grenzt im Osten an den Elz- Entlastungskanal. Der Gewässerrandstreifen sowie ein Teil des Grundstücks sind Bestandteil des FFH-Gebietes.

2. Geschützter Bereich HQ₁₀₀, HQ_{extrem}

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegen Teile der Plangebiete in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG, d.h. im geschützten Bereich bei HQ₁₀₀. Das Gebiet ist entsprechend einem HQ_{extrem} zu bewerten.

In Hochwasserrisikogebieten (HQ_{extrem}) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.

Aufgrund des verbleibenden Hochwasserrisikos muss damit gerechnet werden, dass nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Gebäude gewährt wird.

HINWEISE

1. Grundwasser

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der eventuell angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald schriftlich mitzuteilen. Die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden wasserrechtlichen Belange sind zusammen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzuklären.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

2. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

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.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an 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.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4. Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

5. Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den _____.____._____ **fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Jochen Paleit, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Kappel-Grafenhausen, den _____.____._____

Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am _____.____._____.
Der Bebauungsplan wurde damit am _____.____._____ rechtsverbindlich.

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel.....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs.....	3
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Verfahrensablauf:	6
1.5	Flächennutzungsplan.....	6
2	Inhalte der Änderung	6
2.1	Änderungen zeichnerischer Teil.....	6
2.2	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
2.3	Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 3. Änderung	12
2.4	Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme	14
3	Umweltbelange	14
3.1	Bestandsanalyse.....	14
3.2	Abwägung.....	18
4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	19
5	Kosten	19
6	Bodenordnung	19
7	Städtebauliche Daten	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Mühlegrün“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 18.07.1997 rechtskräftig, nachdem er schon am 23.03.1994 zur Satzung beschlossen wurde. In zwei Änderungsverfahren (eine Änderung und eine Aufhebung) wurden bereits für Teilbereiche die städtebaulichen Zielsetzungen neu geregelt, indem der Bebauungsplan in Teilen durch ein Deckblatt überlagert sowie die bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften angepasst wurden. Ziel war eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich harmonisch in die umgebenden Strukturen einpasst.

Anlass der nun vorliegenden 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Mühlegrün“ ist die Anfrage verschiedener Grundstückseigentümer, die die vorhandenen Freiflächen im Sinne einer Nachverdichtung nutzen möchten, beziehungsweise die bestehenden Strukturen einer modernen Nutzung zuführen wollen. In diesem Sinne ist von einer Zweiteilung auszugehen: Im Nordwesten des bestehenden Bebauungsplans soll ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant werden. Hier möchte ein Eigentümer die bestehende Bebauung über den Bestandsschutz hinaus erhalten und umbauen, so dass sie für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden kann. Momentan stellt sich hier die planungsrechtliche Situation so dar, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Nebengebäude entstanden ist, in dem neben der Garage auch eine gewerbliche Nutzung angesiedelt war. Als Nebengebäude ist diese außerhalb des Baufensters zulässig. Geplant ist nun, die gewerbliche Nutzung aufzugeben und durch geringfügige Aus- und Umbaumaßnahmen zu einer ebenerdigen Wohnung umzuwandeln. Da diese Bebauung außerhalb des Baufensters liegt, ist der Umbau oder eine Umnutzung nicht zulässig. Dieser Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans wird als Teil A definiert.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan im Osten geändert werden. An zentraler Stelle im Ortskern von Kappel-Grafenhausen liegen hier der katholische Kindergarten und das Franziskushaus nebeneinander. Planungsrechtlich sind beide Nutzungen im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Soll der Kindergarten nun unverändert bestehen bleiben, wurde das Franziskushaus schrittweise in ein Wohnhaus umgewandelt, so dass nun 8 Wohnungen in dem historischen Gebäude untergebracht sind. Neben dem Umbau dieses bestehenden Gebäudes plant der Grundstückseigentümer den Neubau eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück, um ein seniorenrechtliches Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten zu errichten. Sowohl die Umnutzung des bestehenden als auch die Errichtung eines weiteren Gebäudes sollen durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert werden. Die Gemeinde steht diesem Vorhaben positiv gegenüber, kann so das große Grundstück nachhaltig bebaut werden, so dass im Sinne einer Nachverdichtung attraktiver Wohnraum im Zentrum von Kappel-Grafenhausen entsteht. Gerade auch die Errichtung von seniorenrechtlichem Wohnraum soll es der ortsansässigen Bevölkerung ermöglichen, im Ort zu bleiben. Dieser Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans wird als Teil B definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlegrün liegt im Südwesten des Ortsteils Kappel und umfasst das Wohngebiet zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und der Eisenbahnstraße im Osten. Die beiden Änderungsbereiche um-

fassen jeweils einen kleinen Teil im Norden und im Osten des Bebauungsplans. Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen verzeichnet in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs, so dass Wohnraum knapp ist und dringend neue Bauflächen benötigt werden. Im nun vorliegenden Fall möchten verschiedene Grundstückseigentümer für sich, die folgende Generation und die ortsansässige Bevölkerung im Innenbereich neuen Wohnraum schaffen, um den vorhandenen Bedarf zu decken. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der behutsamen Nachverdichtung der historisch gewachsenen Strukturen, möchte die Gemeinde Kappel-Grafenhausen dieses Potenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Mühlegrün“ im Bereich der Flurstücke 4540/10, 4540/11 und 4540/12 (Teilbereich A) sowie im Bereich der Flurstücke 4565/1 und 4565/7 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

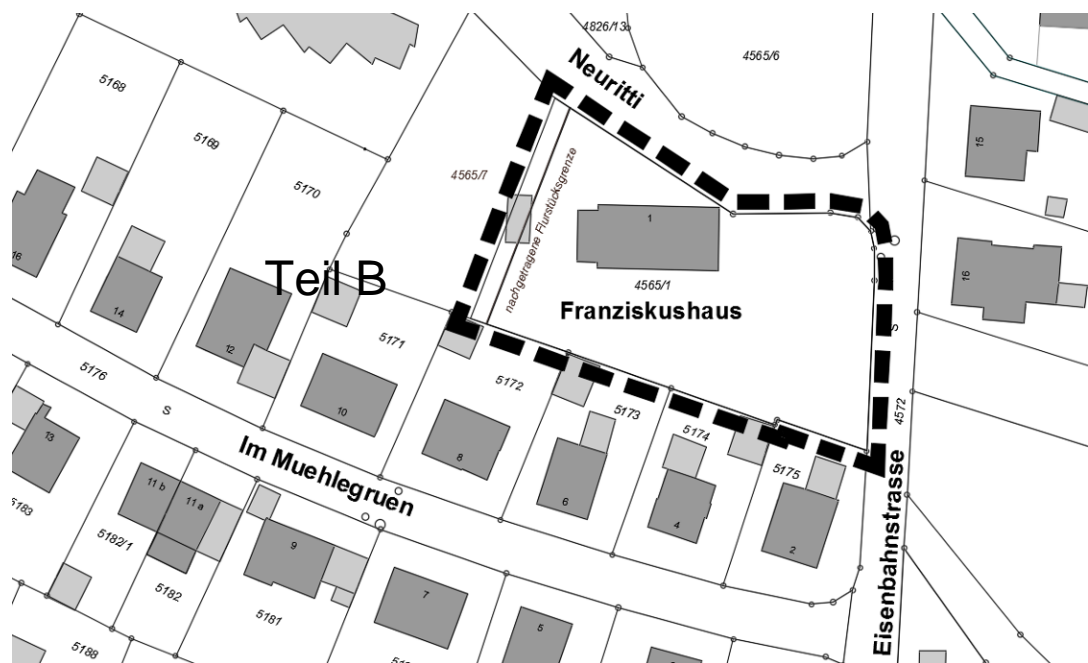
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes
- Schaffung und Sicherung von modernem und nachhaltigem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs

1.2 Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ umfasst 2 Teilbereiche. Der Teil A definiert einen Teilbereich nördlich der Industriestraße im Norden des Bebauungsplangebiets „Mühlegrün“ im Westen des Ortsteils Kappel. Er umfasst die Flurstücke 4540/10, 4540/11 und 4540/12 vollständig. Im Osten, Süden und Westen grenzen Verkehrsflächen an, im Norden liegen erst die privaten Gartenflächen und daran angrenzend Sportflächen. Der Teilbereich A umfasst eine Fläche von 2.780 m².



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets Teil A (o.M., eigene Darstellung)



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets Teil B (o.M., eigene Darstellung)

Der Teil B umfasst das Flurstück Flst.Nr. 4565/1 im Ortskern von Kappel sowie einen kleinen, 3 m breiten Streifen des neu abgeteilten Flurstücks 4565/7 und hat eine Fläche von 2.396 m². Im Zuge des Verkaufs des Grundstücks 4565/1 wurde die Teilung vollzogen, um den Außenbereich des Kindergartens zu erhalten und von der geplanten Bebauung abzutrennen. Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der Eisenbahnstraße mit der Straße Neuritti. Die Umgebung ist geprägt durch den historisch gewachsenen Ortskern von Kappel sowie den katholischen Kindergarten der Gemeinde im Norden.

1.3 Planungsverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, bzw. bildet einen Teil des nördlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Kappel. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Anordnung der Bebauung verändert sowie eine weitere Bebauung ermöglicht, so dass die bestehenden Bauflächen optimal genutzt werden können, bzw. eine Nachverdichtung des Innenbereichs ermöglicht wird.

Die Gemeinde optimiert damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials, ermöglicht eine Nachverdichtung sowie eine moderne Bebauung. Die Gemeinde leistet damit einen kleinen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans

eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 5.176 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung liegt im Westen des Ortsteils Kappel. Parallel zu diesem Verfahren befindet sich in der Gemeinde Kappel-Grafenhausen noch ein weiterer Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Der Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ im Ortsteil Kappel wird aufgestellt, um die Erweiterung des Rathauses zu ermöglichen. Dieses Verfahren umfasst nur einen kleinen Teil des Ortskerns von Kappel und wird eine Gemeinbedarfsfläche darstellen, so dass kein inhaltlicher Zusammenhang besteht. Darüber hinaus wird auch durch beide Verfahren zusammen der Schwellenwert nicht annähernd erreicht, so dass die Kumulationsregel keine Anwendung findet.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Taubergießen“ Nr. 3.233 ist etwa 1,0 km entfernt und durch die vorhandenen Sportanlagen sowie durch intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen vom Plangebiet getrennt. Das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ Nr. 7712341 umfasst im Ortsteil Kappel die Uferbereiche der Elz, der Alten Elz, sowie des Hochwasserumleitungs Kanals. Dieses FFH-Gebiet liegt zwar im Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans, durch die nun vorliegende Änderung sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und dessen Schutzziele zu erwarten (siehe hierzu Kapitel 3.1).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. eines Mischgebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber

hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

1.4 Verfahrensablauf:

- ___.__.____ Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
- ___.__.____ -
___.__.____ Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben vom ___.__. mit Frist bis ___.__. Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- ___.__.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim vom 05.08.2014 (Genehmigung). Im vorliegenden Fall wird im Teilbereich A die bereits planungsrechtlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung nur präzisiert. Im Teilbereich B wird eine im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellte Fläche nun auch planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet definiert, so dass die im Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten entfällt, zugunsten einer Wohnnutzung.

Dementsprechend kann die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden.

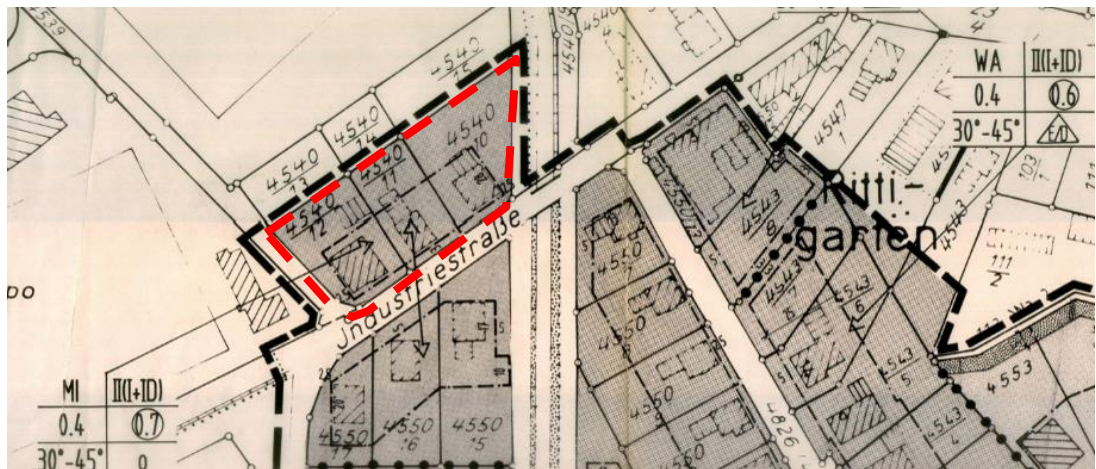
2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

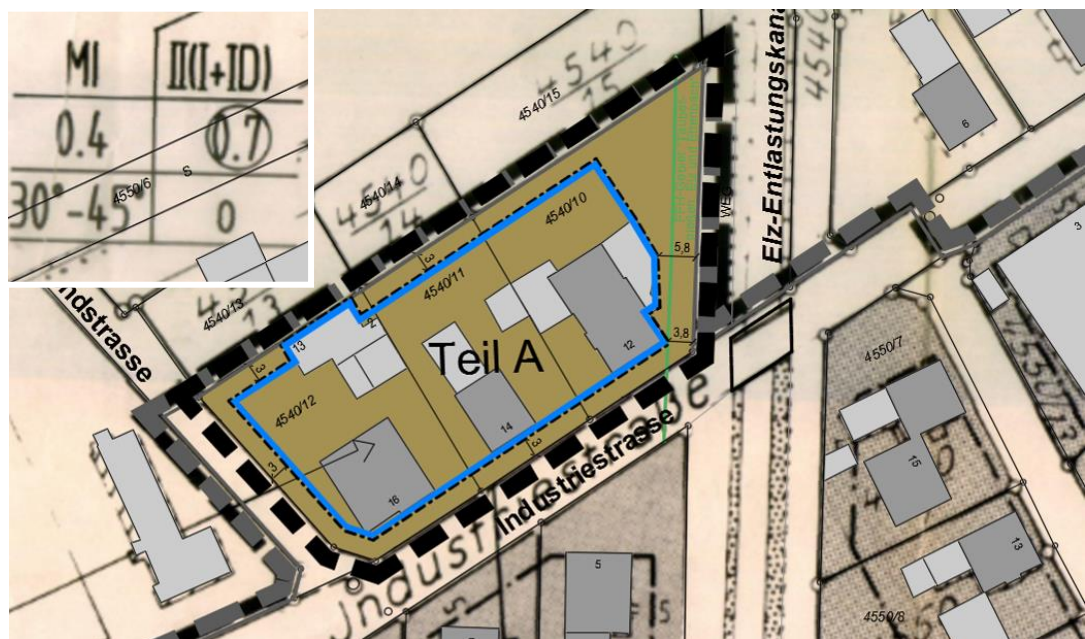
2.1 Änderungen zeichnerischer Teil

2.1.1 Teilbereich A

Die Planzeichnung setzt im Teilbereich A ein Mischgebiet fest und definiert über die zugeordnete Nutzungsschablone die verschiedenen Parameter der zulässigen Bebauung. Darüber hinaus sind durch Eintragung in der Planzeichnung keine weiteren Festsetzungen vorhanden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Mühlegrün“ in der Fassung der 2. Änderung mit Geltungsbereich der 3. Änderung Teilbereich A (rot), unmaßstäblich



3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ (Deckblattbereich – Teilbereich A) mit unveränderter Nutzungsschablone, unmaßstäblich

Im Zuge der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Mühlegrün soll für den Teilbereich A in der Planzeichnung nur die Baugrenze angepasst werden. Diese wird so angepasst, dass die nördliche Grenze nach Norden, zum Teil bis an die Grundstücksgrenze verschoben wird. Somit wird das heutige Nebengebäude in die bebaubare Fläche mit einbezogen, so dass die geplante Umnutzung und Nachverdichtung ermöglicht wird. Zeitgleich erhalten auch die angrenzenden Grundstücke die Möglichkeit, die großen Grundstücke entsprechend nachzuverdichten. Im Osten wird die Grenze der überbaubaren Fläche dahingehend angepasst, dass die bestehende Bebauung vollständig innerhalb des Baufensters liegt. Eine Erweiterung nach Osten darüber hinaus wird nicht ermöglicht, grenzt hier doch der Böschungsbereich des Hochwasserumleitungskanals an, der als FFH-Gebiet geschützt ist (siehe hierzu Kapitel 3.1). Die Planzeichnung wird dahingehend ergänzt, dass die Abgrenzung

des FFH-Gebiets als Darstellung aufgenommen wird, so dass zusammen mit der neu aufgenommenen nachrichtlichen Übernahme in die Textteile auf die Belange des Schutzgebietes hingewiesen und die Konsequenzen aufgezeigt werden. Darüber hinaus wird aus plangraphischen Gründen der Pfeil bezüglich der Zuordnung der Nutzungsschablone wieder in die Planzeichnung aufgenommen, so dass hier die Zuordnung weiterhin bestehen bleibt. Der Pfeil nach Süden hingegen wird nicht dargestellt, da hier im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits eine eigenständige Nutzungsschablone definiert wurde und die Zuordnung der Nutzungsschablone hier nicht mehr notwendig ist.

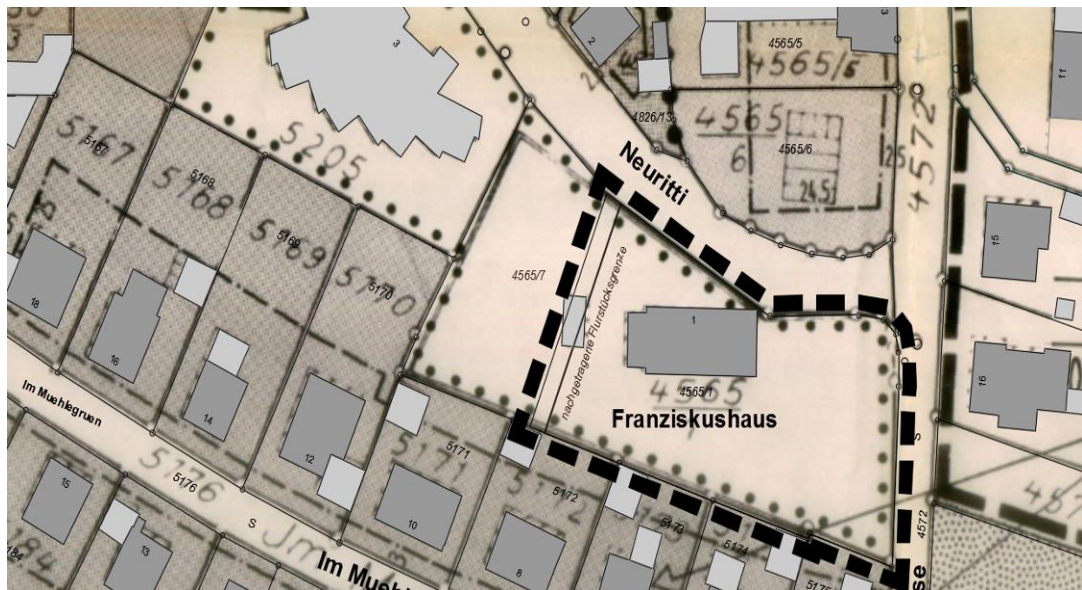
2.1.2 Teilbereich B

Der Teilbereich B der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Mühlegrün umfasst das Flurstück Nr. 4565/1 sowie einen kleinen Teilbereich des neuen Flurstück Nr. 4565/7. Hier ist bisher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Der Kindergarten mit seinen angrenzenden Freiflächen liegt nordwestlich des nun überplanten Bereichs. Dieser soll in seinen Festsetzungen nicht verändert werden. Die südöstlich angrenzenden Flächen jedoch wurden bisher nicht gemäß der Zweckbestimmung genutzt. Hier steht das Franziskushaus, das in seiner langen Geschichte schon unterschiedlich genutzt und nun endgültig zu einem Wohnhaus umgebaut werden soll.

Umgrenzung des Planbereichs

Das Plangebiet umfasst das neu abgegrenzte Flurstück 4565/1 sowie einen 3 m breiten Streifen des angrenzenden, neu gebildeten Flurstücks 4565/7. Die Abgrenzung des Teilbereichs B wurde aus plangraphischen Gründen so gewählt, da die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten graphisch sowohl durch die Farbe als auch die begleitende Punktsignatur dargestellt und gegen die umgebenden Nutzungen abgegrenzt ist.

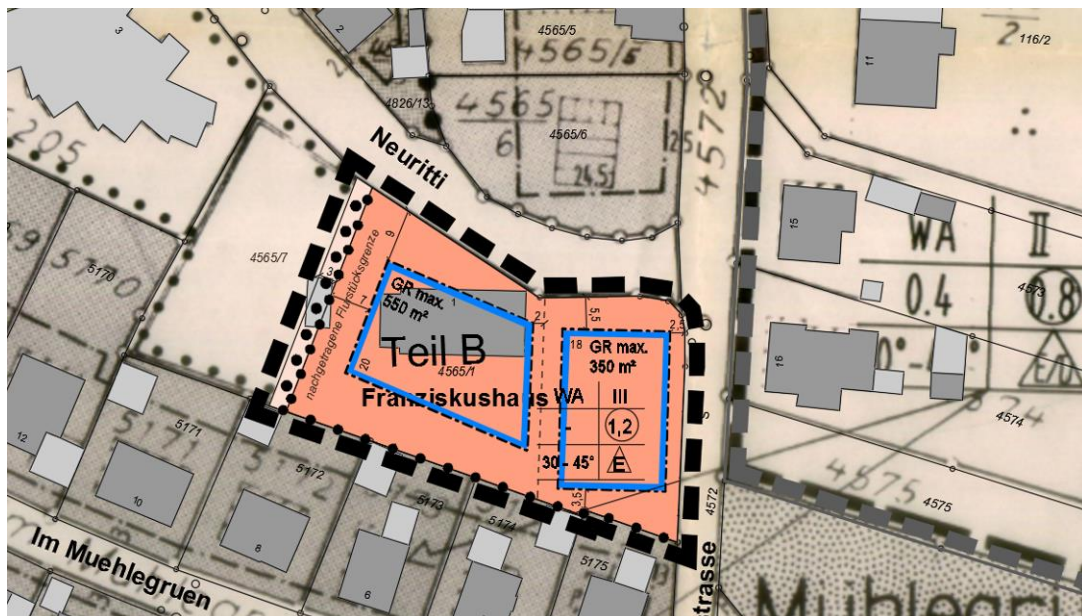
Würde nur das neue Grundstück 4565/1 überplant und als Wohngebiet dargestellt, ginge die begrenzende Signatur der Gemeinbedarfsfläche verloren. Um dies zu vermeiden, wurde ein kleiner Teil der Gemeinbedarfsfläche mit in die Planungen aufgenommen, um so die Signatur zu schließen. Inhaltlich werden dadurch jedoch keine Änderungen für das Grundstück möglich, so dass auch bei der Beschreibung der inhaltlichen Änderungen im weiteren Verlauf auf die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche verzichtet wird.



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ (Deckblattbereich – Teilbereich B) altem Bebauungsplan, ohne Maßstab (eigene Darstellung)

Art der baulichen Nutzung

Die Planzeichnung wird für diesen Bereich B grundlegend überarbeitet. So wird zum einen ein allgemeines Wohngebiet definiert, so dass die geplanten Wohnnutzungen auch umgesetzt werden können. Gegenüber der Gemeinbedarfsfläche sowie der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird durch die Darstellung der Trennung der Baugebiete (Knödellinie) die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert.



3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ (Deckblattbereich - Teilbereich B) mit neuer Nutzungsschablone, unmaßstäblich

Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche erstmals definiert, indem nun zwei Baufenster in die Planungen aufgenommen werden, denen wiederum durch Einschrieb eine zulässige Grundfläche zugewiesen wird. Das eine Baufenster bildet das bestehende Franziskushaus ab, gibt ihm einen angemessenen Rahmen für die zukünftige Entwicklung und definiert jedoch auch die herausgehobene Stellung des Gebäudes im gewachsenen städtebaulichen Kontext. Die Lage des Baufensters ist dabei auf den tatsächlichen Bestand angepasst (nach aktueller Vermessung), so dass zwar in der Planung, die auf dem offiziellen Kataster beruht, das Gebäude außerhalb der Baugrenze steht, in der Realität das Gebäude jedoch abgebildet wird. Im Rahmen der Errichtung und Einmessung des neuen Gebäudes wird das Kataster entsprechend berichtigt.

Das zweite Baufenster soll eine weitere Bebauung des großen Grundstücks ermöglichen, so dass an dieser zentralen Stelle im Ortskern von Kappel eine Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Darüber hinaus wird für den Teilbereich B eine eigene Nutzungsschablone definiert. In dieser werden neben der Art auch die zulässigen Werte für das Maß der baulichen Nutzung definiert. Im vorliegenden Fall orientieren sich die Werte der zulässigen Grundfläche und der Geschossflächenzahl zum einen am Bestand sowie der umgebenden Bebauung, zum anderen jedoch auch an den Werten, die durch die Baunutzungsverordnung definiert werden, so dass auf der einen Seite eine sich in die Umgebung einpassende Bebauung ermöglicht wird, zum anderen jedoch auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine verdichtete Bebauung ermöglicht wird. So werden jeweils für die Baufenster die maximal zulässige Grundfläche definiert (angelehnt an eine Grundflächzahl von 0,4) und als Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt. Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden 3 festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Bebauung mit Einzelhäusern definiert, so dass eine Bebauung entsprechend der Umgebung realisiert werden kann. Auch die zulässige Dachneigung wird in die Nutzungsschablone aufgenommen (siehe hierzu Kapitel 2.3).

Da auch im bestehenden Bebauungsplan durch die Festsetzungen in der Planzeichnung nur wenige Vorgaben gemacht werden, werden auch in der nun vorliegenden Änderung nur zurückhaltend Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen, die insgesamt so gewählt wurden, dass die bestehende Bebauung gesichert wird, sowie eine sich harmonisch einpassende Ergänzung durch einen Neubau ermöglicht wird.

2.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung)

Die Art der baulichen Nutzung wird für die beiden Deckblattbereiche dahingehend präzisiert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO ausgeschlossen werden. Durch die Nähe zum Europapark entstanden in der Gemeinde bereits zahlreiche Ferienwohnungen, kleine Beherbergungsbetriebe sowie größere Anlagen, so dass zunehmend dringend benötigter Wohnraum verloren geht. Um diese Entwicklung zu steuern möchte die Gemeinde die Nutzung von Wohnbauflächen für Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen i.S.v § 13a BauNVO ausschließen. Im Rahmen der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ soll dementsprechend hier eine Nut-

zung durch Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird für das Mischgebiet der Ausschluss von Vergnügungsstätten präzisiert. Hier waren bisher nur die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Um die bestehende Planungsabsicht der Gemeinde zu kräftigen, werden nun zusätzlich die Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

Ziffer 1.2.1.1 (Maß der baulichen Nutzung)

Basierend auf den aktuellen Planungen soll die bestehende Festsetzung dahingehend ergänzt werden, dass nun auch die maximal zulässige Grundfläche (GR) das Maß der baulichen Nutzung definiert. So kann für die einzelnen Baugrenzen im Teil B jeweils ein konkreter Wert für die maximal zulässige Bebauung dargestellt werden. Durch diese Definition kann gesichert werden, dass die neue Bebauung sich in seiner Größe und Kubatur in die Umgebung einpasst, dass andererseits der Bauherr jedoch einen angemessenen Spielraum für die Anordnung der Bebauung und der notwendigen begleitenden baulichen Anlagen wie Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen hat. Darüber hinaus wird eine Festsetzung neu in die Planungen aufgenommen, nach der die zulässige Grundfläche durch diese Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze überschritten werden darf, so dass die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück auch untergebracht werden können. Die Überschreitung wird begrenzt, so dass maximal 70% des Baugrundstücks entsprechend genutzt werden darf.

Ziffer 1.2.2 (Höhen)

Die Festsetzung zu den Höhen wird für beide Geltungsbereiche der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt. Für den Teilbereich A wird die zulässige Höhe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass hier inhaltlich keine Änderung vorgenommen wird. Für den Teilbereich B wird die zulässige Traufhöhe auf 8,75 m festgesetzt. Damit wird gegenüber der bestehenden Planung die zulässige Höhe verändert, so dass zum einen das bestehende Franziskushaus über den Bestandsschutz hinaus zulässig ist, zum anderen die neu geplante Bebauung sich diesem anpassen kann. Die zulässige Höhe wird auf 8,75 m über dem angrenzenden Straßenraum festgesetzt, somit ist die geplante Bebauung zulässig. Geplant ist ein Gebäude mit 2 Geschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Sockel, der bis zu 1,0 m in Erscheinung tritt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird parallel zur Höhenfestsetzung auf 3 definiert, da das Dachgeschoss des bestehenden Franziskushauses aufgrund der vielen Gauben und der Zwerggiebel rechnerisch die Grenze zum Vollgeschoss erreichen könnte. Zusammen mit der definierten Traufhöhe wird der Baukörper hinreichend definiert. Südlich des Plangebiets grenzen zwar zum Teil sogar deutlich niedrigere Gebäude an, nördlich liegen jedoch die Bebauungen der zentralen Ortsteile von Kappel mit ebenfalls entsprechenden Höhen, so dass sich die geplante Bebauung den vorhandenen Strukturen im Norden angleicht. Zusammen mit der Erhöhung der zulässigen GRZ wird somit eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht, so dass die bisherige Bebauung ergänzt und harmonisch nachverdichtet werden kann.

Ziffer 1.3 (Überbaubare Grundstücksflächen)

Die bestehende Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird dahingehend ergänzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb

der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, jedoch einen Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen von 5,0 m einhalten müssen. Zum einen soll im Sinne der Verkehrssicherheit bei ein- und ausfahrenden Autos die Sicht erhalten werden, zum anderen sollen die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen nicht unmittelbar im Bereich der umgebenden Verkehrswege angeordnet werden, so dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Gerade an dieser zentralen Stelle soll eine zu dicht an die Grundstücksgrenzen heranrückende Bebauung auch von kleineren baulichen Anlagen vermieden werden.

Aussagen zur Anordnung und Zulässigkeit von Stellplätzen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten, so dass auch weiterhin diese frei auf den Grundstücken angeordnet werden können. Die konkreten Planungen im Teilbereich B sehen vor, die notwendigen Stellplätze entlang der umgebenden Straßen zu errichten, so dass Längs- und Schrägparker errichtet werden. Im Bereich des bestehenden Franziskushauses sind die Stellplätze bisher eher ungeordnet im südlichen Grundstücksteil, hier soll im Rahmen der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durch die Anlage von Stellplätzen die Situation geordnet werden.

Ziffer 1.5 (Bepflanzungen)

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Plangebiete zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, nach der bezogen auf die Größe des Baugrundstücks Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Zum einen sollen so die bestehenden Strukturen geschützt werden (bei Abgang oder Fällung ist ein vergleichbarer Baum oder Strauch neu zu pflanzen), zum anderen soll eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gesichert werden.

Ziffer 1.6 (Maßnahmen zum Schutz der Umwelt)

Um die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter durch die ermöglichten Änderungen des bestehenden Baurechts auszugleichen, werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan neu aufgenommen. So wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahren in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden müssen. Dies war bisher nur als Hinweis im Bebauungsplan enthalten, durch die Aufnahme als Festsetzung ist dies nun zwingend erforderlich. Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens die Verwendung bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung verboten, da von diesen Materialien Ionen in den Boden und das Grundwasser ausgewaschen werden könnten. Auch bei der Außenbeleuchtung der Bebauung werden Einschränkungen bei der Wahl der Leuchtmittel vorgenommen. Vor allem im Teilbereich A, der in unmittelbarer Ortsrandlage liegt und der im Osten durch ein FFH-Gebiet tangiert wird, soll die Beeinträchtigung der Fauna durch Licht vermieden werden, so dass zum Schutz dieser festgesetzt wird, dass nur insektenschonende Beleuchtungen zulässig sind.

2.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 3. Änderung

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit dem Bebauungsplan „Mühlegrün“ von 1997 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bebauungsvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2) von 1997 für die Änderungsbereiche außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für die Änderungsbereiche erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft, vereinfacht und an die heutigen stadtplanerischen Zielsetzungen angepasst.

Dächer, Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren verschiedene Gestaltungsvorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen enthalten. Diese werden nun in die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften übernommen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen wird nur in zwei Aspekten vorgenommen: Die zulässige Dachform wird ergänzt, so sind nun auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer in den Deckblattbereichen zulässig. Damit soll zum einen das bestehende Franziskushaus abgebildet werden, zum anderen die neue Bebauung daran angepasst werden können. Darüber hinaus wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass nun bei untergeordneten Dächern im Mischgebiet nun auch Flachdächer zulässig sind. Damit soll ermöglicht werden, dass die bestehenden Gebäude baulich auch mit Flachdächern ergänzt werden können, so dass in untergeordnetem Rahmen auch moderne Dachformen zulässig sind. Vor allem im Übergangsbereich zu den bestehenden Gewerbegebieten im Westen mit den funktionalen Bebauungen und den Sportanlagen im Norden können so moderne Dachformen realisiert werden, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Auch bei den zulässigen Farben für die Dacheindeckungen wird die Festsetzung erweitert, so dass nun auch graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sind. So können nun auch modernere Gestaltungen zugelassen werden, die das Ortsbild von Kappel harmonisch ergänzen.

Einfriedungen

Die bestehende Festsetzung zu den Einfriedungen wird ebenfalls in die örtlichen Bauvorschriften übernommen und dahingehend ergänzt, dass eine maximal zulässige Höhe dieser aufgenommen wird. Um Konflikte in der Nachbarschaft und die Einengung des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,2 m haben dürfen. Auch Mauern und Sockel werden in ihrer Höhe begrenzt, um ein zu massives Inerscheintreten auszuschließen. Als ortsuntypisches Material wird Stacheldraht ausgeschlossen und aus ökologischen Gründen Nadelgehölzhecken, da diese zumeist aus nicht standortheimischen Pflanzen bestehen und nur einen sehr geringen Beitrag zur Ökobilanz haben. Darüber hinaus sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt, indem die Anfahrtssicht auf den öffentlichen Verkehrsraum zu sichern ist.

Müllstandorte, Grundstücksgestaltung

Über die Gestaltung der Einfriedungen hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte und Grundstücksgestaltung. Beide Festsetzungen sollen das Ortsbild schützen und Konflikte minimieren. Die Müllbehälter sind gegen den öffentlichen Straßenraum abzuschirmen, so dass sie im Straßenraum nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die verbleibenden Grünflächen hingegen sollen gärtnerisch angelegt und begrünt werden, zum einen um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets

zu gewährleisten, zum anderen, um das Ortsbild nicht durch das Brachliegen von offenen, nicht genutzten Flächen negativ zu beeinträchtigt.

Versickerung

In die örtlichen Bauvorschriften wird aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen auf dem Grundstück zu versickern ist. Sollte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser auch gesammelt und dann gedrosselt in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Diese Festsetzungen wurden aufgenommen, um das bestehende Kanalisationssystem durch die zusätzliche Bebauung nicht weiter zu belasten.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll damit vermieden werden.

2.4 Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher einige Hinweise enthalten. Diese werden aktualisiert und den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst. Darüber hinaus werden weitere Hinweise aufgenommen, beispielsweise zu Anpflanzungen und Baumfällungen.

Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen. In dieser wird auf das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341) hingewiesen, dieses wird im Teilbereich A tangiert. Hier sind die Böschungen des Kanals geschützt. In der Planzeichnung wird die Abgrenzung des FFH-Gebietes dargestellt.

3 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

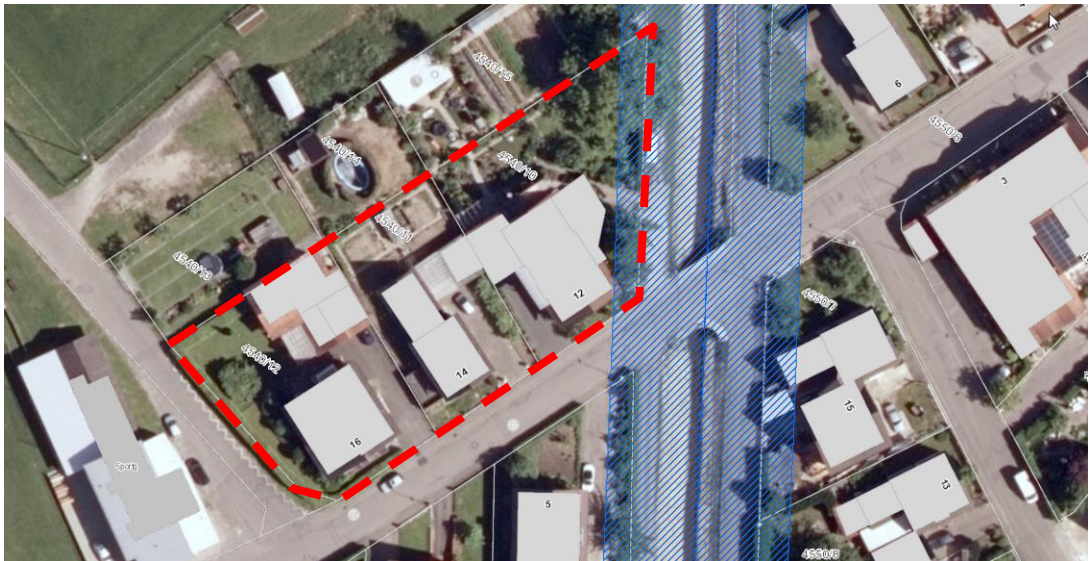
Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

3.1 Bestandsanalyse

Die Geltungsbereiche der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ liegen innerhalb des Ortsteils Kappel innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur. Der Änderungsbereich (Teil A) ist bereits vollständig bebaut, hier wird durch die Bebauungsplanänderung nur die mögliche Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück geändert, das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Der Teilbereich B war bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten definiert, ohne das zulässige Maß der baulichen Nutzung näher zu definieren. Hier soll gemäß der bestehenden Nutzung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung definiert werden. Somit wird rein planungsrechtlich eine Überbauung des Plangebiets auf einer Fläche von bis zu 910 m² (ausgehend von einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4) bzw. durch Ausnutzung aller Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einer Fläche von 1.366 m² (GRZ 0,6) ermöglicht. Durch das bestehende Franziskushaus sind davon schon 261 m² in Anspruch genommen, sowie weite Grundstücksteile durch die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten sowie den vorhandenen Schuppen. Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, durch die nun vorliegenden Planungen etwa 1.000 m² neu versiegelt werden können.

Durch die vorliegenden Planungen werden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter generiert, wie zum Beispiel beim Schutzgut Boden. Naturschutzgebiete, oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Teilbereichs A liegt jedoch das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341).



FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ mit der Abgrenzung des Teilbereich A (rot)
(Quelle: LUBW), ohne Maßstab

Schutzgut Pflanzen/Tiere

In den Teilen der Geltungsbereiche, die bereits bebaut sind, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten, da vor allem im Änderungsbereich (Teil A) lediglich die die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen neu definiert wird. Hier wird zwar das FFH-Gebiet tangiert, die geplanten Veränderungen bei der Lage der baulichen Anlagen sind jedoch so gewählt, dass im Bereich des FFH-Gebietes keine Veränderungen zulässig sind. Die Nutzung wird sich dementsprechend gegenüber der bestehenden Situation nicht ändern. Durch die geplante Änderung sind im B-Plan „Mühlegrün“ negative Auswirkungen auf die Schutzziele, Lebensraumtypen oder geschützte Arten des FFH-Gebietes „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ nicht zu erwarten. Da in den gesetzlich vorgegebenen Gewässer-

randstreifen und in das Gewässer selbst nicht eingegriffen wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen, auch auf Grund der Vorbelastung im Bereich des B-Plans, auf das FFH-Gebiet nicht gegeben. Eine Natura 2000-Vorprüfung ist daher nicht erforderlich.

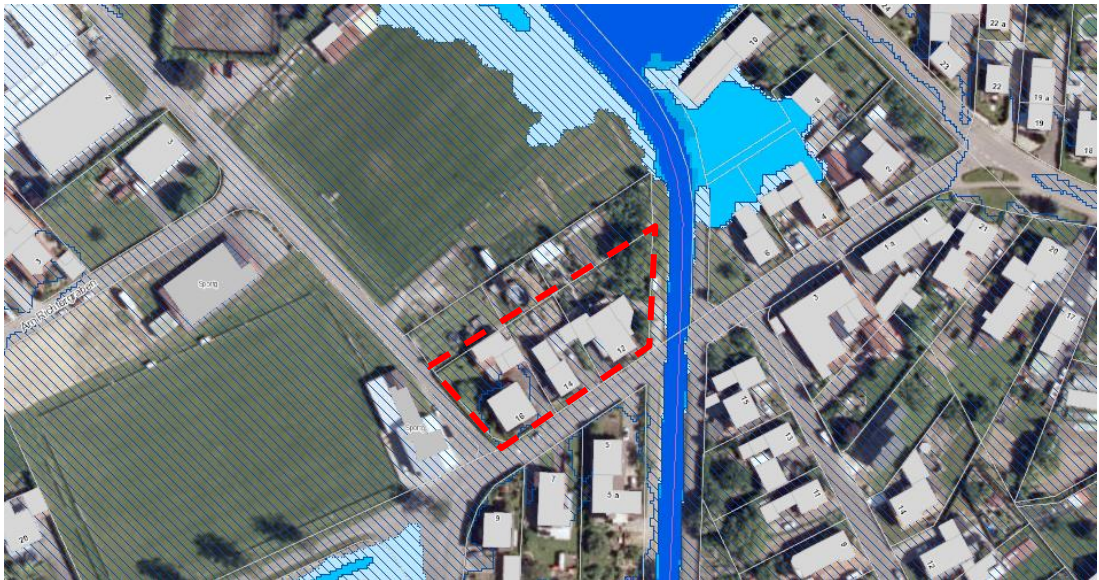
Im Teilbereich B hingegen, werden Flächen neu in Anspruch genommen, die bisher zumindest teilweise als private Grünflächen entsprechend genutzt werden. Hier stehen verschiedene Bäume und entlang der Grundstücksgrenzen sind teilweise Heckenstrukturen vorhanden. Im Zuge der Realisierung der Nachverdichtung werden voraussichtlich einige dieser Strukturen entfallen müssen. Dementsprechend wurde eine Festsetzung neu in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz zu pflanzen ist, so dass notwendige Fällungen ausgeglichen werden können. Ein Hinweis, dass diese Fällungen nur außerhalb der Brutperiode erfolgen dürfen, wurde ebenfalls aufgenommen, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden. Ziel ist es jedoch, die bestehenden Strukturen so weit wie möglich zu erhalten, so wurde die Lage der Baufenster optimiert und die Festsetzung aufgenommen, dass unbebaute Flächen zu begrünen oder als Garten anzulegen sind. Zum Schutz nachtaktiver Insekten müssen die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Fallenwirkung vermieden wird.

Schutzgut Boden

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Neuversiegelung bisher nicht in Anspruch genommener Fläche im Teilbereich B der Bebauungsplanänderung. Hier wird eine Fläche von 2.277 m² neu als Wohngebiet dargestellt und eine entsprechende Bebaubarkeit definiert. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine Fläche von knapp 1.000 m² neu versiegelt werden kann. Durch die Versiegelung werden die Eigenschaften des Bodens nachteilig beeinflusst. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, wie beispielsweise die Festsetzung, dass Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser hier weiterhin versickern kann. Auch das Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen ist auf den Grundstücken zu versickern, so dass auch der Eingriff in die Funktion des Bodens in Hinblick auf den Wasserkreislauf minimiert werden kann. Auch das Verbot verschiedener Materialien bei der Dacheindeckung soll dem Schutz des Bodens vor dem Eintrag schädlicher Ionen dienen.

Schutzgut Wasser

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegen Teile der Plangebiete in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG, d.h. im geschützten Bereich bei HQ100, d.h. hier wurde durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Risiko eines Hochwasserereignisses minimiert, so dass hier entsprechende Ereignisse statistisch seltener zu erwarten sind und das Gebiet entsprechend einem HQextrem zu bewerten ist.



Darstellung der Hochwassergefahrenkarte des Teilbereich A (rot) mit Bereich des geschützten HQ100 (blau gestreift), (Quelle: LUBW), ohne Maßstab



Darstellung der Hochwassergefahrenkarte des Teilbereich B (rot) mit Bereich des geschützten HQ100 (blau gestreift), (Quelle: LUBW), ohne Maßstab

Diese HQextrem-Überflutungsflächen bzw. die geschützten Bereiche HQ100 gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Dies wird im Textteil nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung

des HQextrem verzichtet, da im Teilbereich A der gesamte Geltungsbereich betroffen ist, im Teilbereich B hingegen nur die Randbereiche im Westen.

Die Bebauung in einem hochwassergefährdeten Gebiet (HQextrem) zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen. Hierbei wird berücksichtigt, dass nahezu der gesamte westliche Ortsteil von Kappel von HQextrem-Bereichen überdeckt wird, bzw. im Bereich des geschützten HQ100 liegt.

Im hochwassergefährdetem Gebiet (HQextrem) sind bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme aufgenommen, nach der bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen so zu errichten oder betreiben sind, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die private Hochwasservorsorge in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegt.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die nun vorliegende 3. Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Art der Nutzung, die Gestaltung der Gebäude und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke überarbeitet, sowie in einem kleinen Teilbereich eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie seiner Lage im Ortsteil Kappel nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung über die der Grundstückseigentümer hinaus, haben die Teilbereiche keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs und der geringfügigen Änderungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Menschen keine negativen Auswirkungen.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

3.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung eine geringfügige Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist. Vor allem durch die Versiegelung des Bodens werden Eingriffe in die Natur- und Landschaft vorbereitet, die durch interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch verringert und ausgeglichen werden können. Im Sinne der Nachverdichtung in bereits bebauten Ortsteilen, der Nachverdichtung in diesen Bereichen sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese Ent-

wicklung jedoch sinnvoll, da so die Neuinanspruchnahme bisher noch nicht in Anspruch genommener Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Der Teil A der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans liegt im Kreuzungsbereich der Allmendstraße mit der Industriestraße. Das Plangebiet ist bebaut und vollständig erschlossen. Durch die nun vorliegende Änderung soll vor allem die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück geändert werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

Der Teil B ist heute nur teilweise bebaut, die bestehende Bebauung soll durch einen weiteren Baukörper ergänzt werden. Die Erschließung des bestehenden Gebäudes erfolgt über die vorhandenen Strukturen innerhalb des Ortsteils Kappel. Geplant ist, die bestehende Bebauung durch den Neubau eines vergleichbaren Gebäudes zu ergänzen. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung ist jedoch zu erwarten, dass die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Straßenräumen ausreichend dimensioniert sind.

5 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen, durch deren konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. Dementsprechend entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten für die öffentliche Hand.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 5.176 m², von denen bisher 2.780 m² als Mischgebiet dargestellt sind und auch so erhalten werden (Teilbereich A). Die verbleibenden 2.396 m² waren als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt und sollen nun überwiegend als allgemeines Wohngebiet (2.277 m²) dargestellt werden (Teilbereich B). Die verbleibenden 119 m² werden nur aus plangraphischen Gründen in den Änderungsbereich aufgenommen und bleiben inhaltlich unverändert als Gemeinbedarfsfläche bestehen.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den ____.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Jochen Paleit, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Kappel-Grafenhausen, den _____.____._____

Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am _____.____._____.
Der Bebauungsplan wurde damit am _____.____._____ rechtsverbindlich.