

23.03.1994

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

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlaß, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Neufassung

- 1.1.1. Der Bebauungsplan für den Bereich "Neugländ" - in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahre 1976, mit Änderung und Erweiterung von 1985 - weist für den größten Teil des Gebiets ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO aus, das vorwiegend der "Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" dienen soll. Im Gegensatz zum damaligen Bedarf bei Aufstellung des Plans steht heute mehr der dringende Wohnraumbedarf im Vordergrund.

Der Bebauungsplan enthält dazu jedoch einengende Festsetzungen, die im bebauten Bereich kaum angemessene Erweiterungen ermöglichen. Es ist deshalb vorgesehen, die Gebietscharakteristik zu ändern und mehr an die tatsächliche und beabsichtigte Nutzungsart anzupassen.

In fast allen Baugebieten der Gemeinde Kappel-Grafenhausen wurde von Eigentümern der Wunsch geäußert, Dachaufbauten in verschiedenen Formen zuzulassen. Anlaß der Bebauungsplanänderung ist deshalb auch 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.

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.

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 werden die Textlichen Festsetzungen aufgehoben und durch eine Neufassung ersetzt.

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

1.2. Lage des Planungsgebiets

1.2.1. Das Planungsgebiet Neugländ liegt am westlichen Ortsrand von Kappel. Es wird begrenzt

- im Norden von der Straße Im Neugländ
- im Süden von der Rheinstraße
- im Osten durch die Grundstücke östlich der Turmstraße und
- im Westen durch die Grundstücke westlich der Straße Westend.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.3. Flächennutzungsplan

1.3.1. Die Neufassung des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

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.

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.

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

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 überwiegend festgesetzt als Kleinsiedlungsgebiet (WS) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) nördlich der Straße Im Neugländ.

Die bisher als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzten Grundstücke werden aufgrund der größtenteils schon vorhandenen und der beabsichtigten Nutzungscharakteristik ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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 ausgeschlossen.

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

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.

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.

- 2.2.2. Das Maß der baulichen Nutzung mit der bisherigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und der Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 bzw. 0,4 für ein- bis zweigeschossige Bebauung ist wegen der sehr großen Grundstückszuschnitte - auch unter Berücksichtigung der geänderten Berechnung der GRZ nach der BauNVO 1990 - angemessen.

Die bisher in Teilbereichen zwingend getroffene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll zugunsten einer größeren Baufreiheit entfallen.

Da Wohnflächen in Nicht-Vollgeschossen (z.B. Keller- oder Dachgeschoß) nach der BauNVO 90 nicht auf die GFZ angerechnet werden, eine max. Gebäudelänge nicht mehr festgeschrieben wird und wegen der erweiterten Möglichkeit des Dachausbaues ist weiterhin der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden entsprochen.

- 2.2.3. Die Baugrenzen im zeichnerischen Teil werden im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 5241 um 4 m nach Norden erweitert, um hier eine vergleichbare überbaubare Fläche wie bei den anderen Grundstücken zu ermöglichen.

2.3. Bauweise

Die festgesetzten offenen Bauweisen mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser berücksichtigen die umgebende Bebauung und den ländlich geprägten Ortsteil. Firstrichtungen werden zugunsten einer größeren Baufreiheit nicht mehr vorgegeben.

2.4. 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

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

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.

4. VER- UND ENTSORGUNG

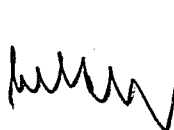
Die Ver- und Entsorgung ist im Gebiet vorhanden und bedarf keiner weiteren Ergänzung.

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 36875-0
TELEFAX 0761 36875-17



Der Planverfasser

Zugehörig zur Satzung vom

23. März 94

Offenburg, den 27. JULI 1994
Landratsamt Ortenaukreis



Handwritten signature or initials, possibly 'E I', written in black ink.

Landratsamt Ortenaukreis
Postfach 10 15 7
74639 Offenburg
Telefon (07141) 14-100

Postfach 10 15 7
74639 Offenburg