

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan "Allmend – 2. Änderung"**  
**der Gemeinde Kappel-Grafenhausen**

Fertigung: .....**3**.....  
Anlage:.....**3**.....  
Blatt:.....**1 - 11**.....

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

#### **1.1 Gewerbegebiet- "GE"**

(§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb der als GE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **1.2 Industriegebiet – eingeschränkt "GI(E)"**

(§ 9 BauNVO)

- 1.2.1 Die Industriegebiete werden eingeschränkt, dass nur noch Betriebe der Abstandsklasse V bis VII (100 bis 300 m Abstand von der Wohnbebauung) (Abstandsliste 1990, siehe Anlage 3) zulässig sind.
- 1.2.2 Betriebe der Abstandsklasse IV sind dann zulässig, wenn durch entsprechende Gutachten dargelegt wird, dass die Immissionswerte der Abstandsklasse V eingehalten werden.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird soweit erforderlich bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe/Firsthöhe (H) gemäß den Eintragungen im Zeichnerischen Teil.

#### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

##### **2.1.1 Gebäudehöhe (Firsthöhe) H**

Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird in Meter über Normalnull im zeichnerischen Teil festgelegt. Die Höhe wird gemessen an der Oberkante der Dachkonstruktion (Sparren).

### 2.1.2 Höhenlage der Kellerrohböden

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind zum Schutz vor Vernäsungsschäden die Unterkanten der Kellerrohböden höher als 159,20 m ü.NN zu legen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung können tieferliegende Keller in Ausnahmefällen, jedoch mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen, zugelassen werden.

Der mittlere Grundwasserstand im Baugebiet "Allmend" betrug MW (1962/1989) = 157,70 m ü.NN ohne : 1986, 1987. Der höchste gemessene Grundwasserstand in diesem Meßzeitraum betrug 158,60 m ü.NN.

## 3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Davon abweichend dürfen im Schutzstreifen südlich der L 103 und im Gewässerrandstreifen auf den Grünflächen keine Nebenanlagen errichtet werden – mit Ausnahme von Einfriedigungen und dem Rundwanderweg längs des Gewässers.

## 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

### 4.1 Bauweise

Als Bauweise wurde im gesamten Bebauungsgebiet die "offene Bauweise" gemäß § 22 BauNVO festgelegt.

In den Gewerbe- und Industriegebieten darf abweichend von § 22 BauNVO eine Seitenlänge von über 50 m zugelassen werden.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Bebauungsplan festgeschrieben.

## 5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Bei Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 70 m (L 103) bzw. 30,0 m (Allmendstraße), gemessen vom Schnittpunkt der Straßenachse, von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzungen mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

5.2 Längs der L 103 sind Geländestreifen (Grünflächen) von 10 m Tiefe von einer Bebauung freizuhalten.

5.3 Längs des Entlastungskanals der Elz sind die Gewässerrandstreifen (Grünflächen) von einer Bebauung freizuhalten.

## **6 Zufahrten zur L 103**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten privater Anlieger zur L 103 werden nicht gestattet (Zufahrtsverbot), das Gleiche gilt für Zugänge.

Vorhandene Zugänge sind zu schließen.

## **7 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

7.1 Garagen sind als Ein,- An- oder Vorbauten zum Hauptgebäude und auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Der Mindestabstand der Garage von der Hinterkante Gehweg beträgt 5,00 m.

## **8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **8.1 Gewässerrandstreifen**

Die gewässerbegleitenden Grünflächen im Nordosten dienen der Erhaltung eingegrünter Freiflächen längs des Entlastungskanaals. Die Anlage des Rundwanderweges (Breite ca. 3,0 m) über diese Flächen ist zulässig.

### **8.2 Äußere Eingrünung**

Die als "private Grünfläche – Eingrünung" ausgewiesenen Flächen im Norden des Planungsgebietes dienen der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur äußeren Eingrünung. Zufahrten über diese Flächen sind nicht zulässig.

## **9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Im Westen des Planungsgebietes wird in Verlängerung der Allmendstraße ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Kappel-Grafenhausen und der Versorgungsträger ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitungen. Jegliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

9.2 Im Norden des Planungsgebietes werden Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Kappel-Grafenhausen und der Versorgungsträger ausgewiesen. Sie dienen der Sicherung der vorhandenen Leitungen. Jegliche Maßnahmen – insbesondere Überbauungen – innerhalb der Schutzstreifen sind mit den Leitungsträgern und der Gemeinde abzustimmen.

## **10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Im Bereich der Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen sind die Sichtdreiecke zu berücksichtigen und im Bereich der Schutzstreifen entlang der Leitungen dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, welche die Leitungen beeinträchtigen können.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

### **10.1 Eingrünung längs der L 103**

In der privaten Grünfläche sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Es sind mindestens 60 % der Fläche zu bepflanzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimalige Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Für die Bepflanzung sind die üblichen Pflanzabstände (4,50 m bei Bäumen) einzuhalten.

### **10.2 Eingrünung längs des Gewässers**

Entlang des Gewässers sind Gehölzstrukturen anzulegen. Es sind Sträucher der Sortierung 100/150 zu verwenden und Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm, sofern dies mit dem Nachbarrecht zu vereinbaren ist.

Die Unterpflanzung erfolgt mit einheimischen Gehölzen, davon ca. 1/3 immergrün und 2/3 Laubehölze.

### **10.3 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

### **10.4 Begrünung der unbebauten Flächen**

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

Je angefangene 2000 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf gewerblich genutzten Grundstücken mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Es sind aber mindestens 2 Bäume je Baugrundstück anzupflanzen. Vorhandene Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Im Bereich des Solarparks kann auf die Anpflanzung dieser Bäume verzichtet werden, wenn trotzdem ein Ausgleich in naturschutzrechtlicher Hinsicht gegeben ist.

## 11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

## 12 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke, die bebaut oder versiegelt werden, sind gemäß den Schemaschnitten grundsätzlich mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen d.h. um bis zu ca. 1,30 – 1,50 m aufzuschütten (s. Schemaschnitt I – III).

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

## 13 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### Großkronige Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche(°1)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schwarzerle <sup>°3</sup>	<i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde(°1)	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> <sup>1</sup>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss(°1)	<i>Juglans regia</i>

<sup>1</sup> außer *Acer platanoides* 'Faasens Black' und *Acer platanoides* 'Summershade'

Mittelgroße Bäume:

Baumhasel <sup>°3</sup>	Corylus corluna
Bruchweide(°1)	Salix fragilis
Holzapfel(°1)	Malus sylvestris
Korbweide(°1)	Salix viminalis
Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis

Gebietsheimische Sträucher

Fahlweide(°1)	Salix rubens
Grauweide(°1)	Salix cinerea
Hainbuche(°1)	Carpinus betulus
Haselnuss <sup>°3</sup>	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide(°1)	Salix aurita
Salweide(°1)	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder(°1)	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Bei den mit <sup>°3</sup> gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“ (°1 bis °3).

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

*Tafeläpfel:* Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

*Mostäpfel:* Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **§ 74 LBO**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachgestaltung**

1.1.1 In den Gewerbegebieten und den Industriegebieten sind bei Wohn- und Verwaltungsgebäuden Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20° - 40° zulässig.

Bei Betriebsgebäuden ist eine Neigung von 0° - 30° zulässig.

1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sowie liegende Dachfenster sind zulässig.

1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über max. ein Drittel der Gebäudelängsseite erstrecken.

1.1.4 Schleppegauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung größer als 35° zulässig.

1.1.5 Garagen können mit Satteldach (SD) versehen werden. Hierbei ist § 7 Abs.1 der LBO zu beachten.

An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe und Gesimsausbildung aufeinander abzustimmen.

1.1.6 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

### **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Einfriedungen**

2.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind in den Gewerbe- und Industriegebieten keine Mauern als Einfriedungen zulässig.

2.1.2 Einfriedungen sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist, um 0,50 m zurückzusetzen.

Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedung ist anzulegen und zu unterhalten.

## **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten**

- 2.2.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2.2.2 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

## **2.3 Versiegelung**

Der Anteil der befestigten (wasserundurchlässigen) Flächen darf max. 50 % der Freifläche betragen.

Der Nachweis ist im Bauantrag (Eintragung der versiegelten Flächen in den Lageplan) nachzuweisen.

## **3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und zu versickern.

Deshalb sollen die Dachflächenwässer in Versickerungsmulden geleitet und dort versickert werden. Kupfer-, Zink- oder bleigedachte Dachflächen sind daher zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln.

Die Versickerungsmulden sind dezentral auf den privaten Grundstücken anzulegen. Die Bemessung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsmulden obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die Oberflächenwässer von unproblematischen Parkplätzen (Parkplätze von Angestellten, Besuchern etc.) und von Grünflächen sollen flächenhaft versickert werden. Die flächenhafte Versickerung wird durch die Wahl durchlässiger Materialien zur Befestigung der Oberflächen begünstigt. Zur Oberflächenbefestigung sollten deshalb Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen gewählt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Unterbau und Untergrund dauerhaft wasserdurchlässig ist.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK 138 (aktuellste Fassung) zu planen, errichten und zu betreiben. Ergänzend dazu ist die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Stand: Mai 2005) zu berücksichtigen.