18.01.1993

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, **"Obergarten"** in Kappel

---

1. ALLGEMEINES

1.1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Planung dient der Deckung des Bedarfs an Baugrundstükken für den Wohnungsbau im Ortsteil Kappel. Im gewachsenen Ortskern von Kappel stehen Bebauungsmöglichkeiten nur noch in beschränktem Umfang zur Verfügung.

Das ca. 3,5 ha große Planungsgebiet grenzt nordöstlich an den Ortsrand von Kappel. Der Plan wird mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Dabei wird die Lage des Planungsgebiets im ländlichen Raum und am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kappel besonders berücksichtigt. Die Topographie ist im wesentlichen eben bei einer Höhe von ca. 163 m ü NN. Nördlich schließt sich der Außenbereich mit ackerbaulich genutzten Flächen an.

1.2. LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: den Außenbereich
- im Osten: den Außenbereich
- im Süden: Grundstücke nördlich Rathausstraße
- im Westen: Grundstücke östlich Wittenweierer Straße

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

1.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abgrenzung und beabsichtigte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim.

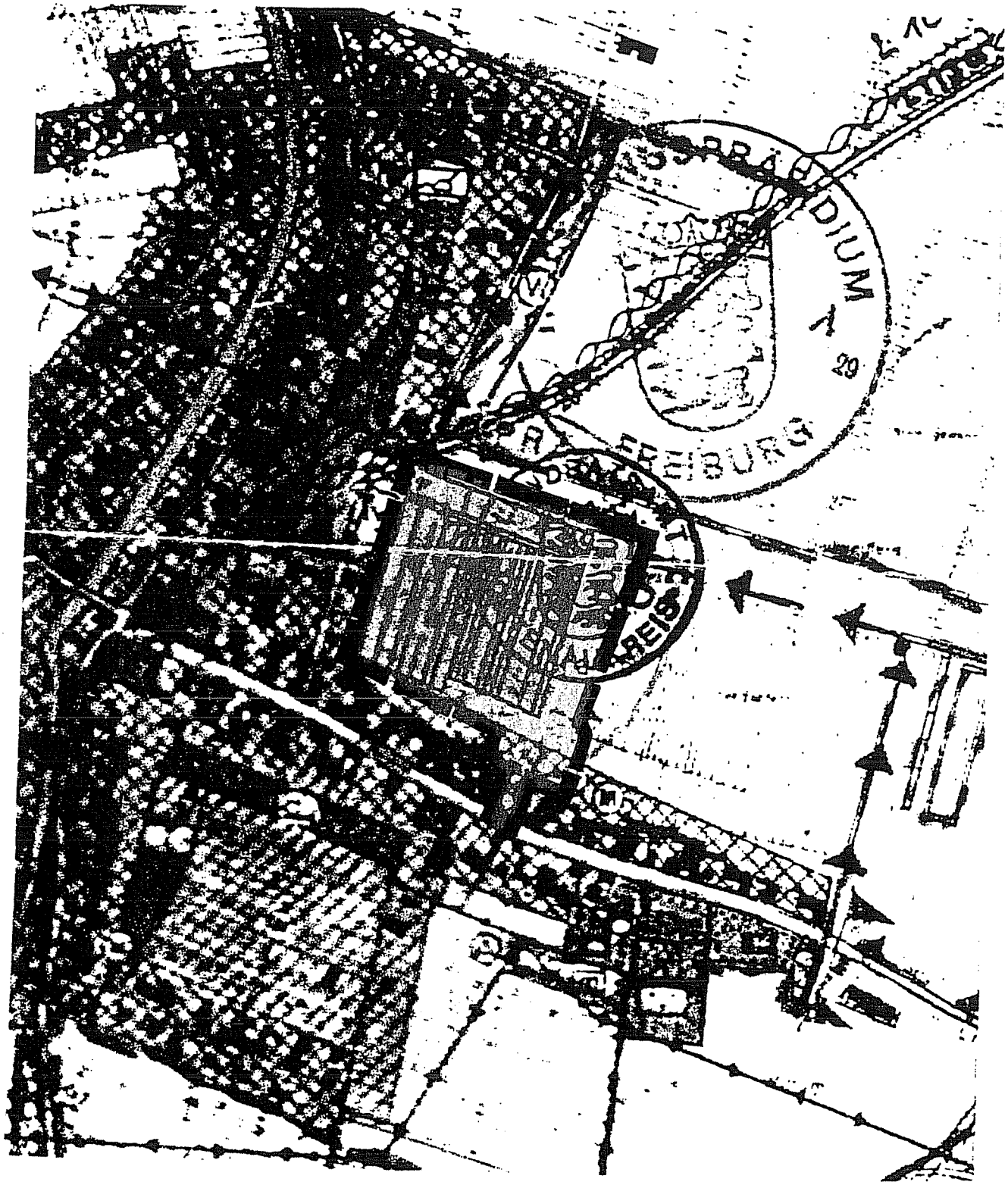
Abweichungen bestehen durch

- die Einbeziehung des Grundstücks Flst.Nr. 502 am östlichen Gebietsrand, um östlich der Erschließungsstraße von Punkt L bis C eine sinnvolle Grundstückstiefe zu erreichen,

- die Einbeziehung auch der rückwärtigen Grundstücksteile von Flst.Nrn. 13 G und 14 G, um eine Bebauung beidseits des Wohnwegs zu ermöglichen.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, **"Obergarten"** in Kappel

1.4. <u>FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT</u> M. 1 : 5000



2. BEBAUUNG

2.1. STÄDTEBAULICHE LEITVORSTELLUNG

Bei der Gestaltung des Gebiets soll die besondere Situation der Gemeinde im ländlichen Raum mit einem aus der früheren Bautradition gewachsenen Wunsch nach einer größtmöglichen Baufreiheit berücksichtigt werden. Diesem Ziel dient die Ausweisung grundstücksübergreifender Baufenster und die Beschränkung auf wenige gestalterische Vorschriften (u.a. Satteldach mit roter Eindeckung).

2.2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1. Um der Erfordernis nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken andererseits gerecht werden zu können, wird Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 als Höchstwerte festgesetzt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile der Flst.Nrn. 13 G und 14 G werden entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans (Mischbaufläche, M) als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Im Übergangsbereich von bestehender, auch landwirtschaftlich geprägter Bebauung an der Rathausstraße zur neuen Wohnbebauung soll damit eine Pufferzone mit gemischter Nutzungscharakteristik geschaffen werden.

2.2.2. Obergrenze des Nutzungsmaßes

Der unter 4.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführte Hinweis auf die Obergrenze des Nutzungsmaßes besagt, daß jeweils der niedrigste Wert der angegebenen Nutzungsfestlegungen (u.a. GRZ, GFZ, überbaubare Fläche) für die Nutzung des einzelnen Grundstücks den Ausschlag gibt. Beispielsweise kann eine zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch die maximal zulässige Grundflächenzahl oder Geschoßflächenzahl eingeschränkt werden.

2.2.3. Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, um die beabsichtigte Struktur eines Wohngebiets zu sichern und störende Emissionen zu verhindern.

2.2.4. Ausgeschlossen sind im Dorfgebiet (MD) die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4, 9 BauNVO (Sammelstellen, Tankstellen), um störende Emissionen durch Lärm und/oder Geruch sowie verstärkten Zufahrtsverkehr im rückwärtigen Bereich der Rathausstraßen-Bebauung zu verhindern.

Aus dem gleichen Grund sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.2.5. Beschränkung der Wohnungszahl

Die Wohnungsanzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 3 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt,

- um die planerische Zielvorstellung mit beabsichtigter Gebietscharakteristik zu sichern,

- um die Anzahl von notwendigen Stellplätzen und Garagen pro Grundstück zu beschränken.

2.2.6. Ein Spielplatz als Folgeeinrichtung ist für den östlich angrenzenden Erweiterungsabschnitt vorgesehen.

2.3. BAUWEISE

Im gesamten Planungsgebiet ist offene Bauweise festgesetzt, um die gebietscharakteristische Bauweise mit Einzelhäusern zu sichern und dem örtlichen Bedarf zu entsprechen.

2.4. BAULICHE GESTALTUNG

2.4.1. Dächer

Im ländlichen Raum hat sich aus bauphysikalischen und baukonstruktiven Gründen als traditionelle Dachform das Satteldach mit Dachüberstand und roter Ziegeleindeckung entwickelt.

Um die neuen Gebäude am Ortsrand in ein dem ländlichen Raum entsprechendes Ensemble einzubeziehen, werden 35°-45° geneigte Satteldächer mit Überstand und roter Eindeckung festgesetzt.

Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen, weil sie nicht der ortstypischen kleinformatigen Struktur der Dacheindeckungen entsprechen.

2.4.2. Garagen

Freistehende Garagen und Garagen als Anbau an das Hauptgebäude müssen ein Satteldach erhalten, um eine gestalterische Einheit zu erreichen und die negative Wirkung freistehender Flachdachgaragen zu vermeiden.

3. GRÜNORDNUNG

Aufgrund der naturschutzfachlichen Gewichtung des im Plangebiet vorhandenen Streuobstbestands ist ein Grünordnungsplanentwurf (GOP) durch das Büro Meier, Freiburg, erarbeitet worden (siehe Anlage zur Begründung). Bestandteil ist u.a. eine detaillierte Bestandsaufnahme und -bewertung der vorhandenen Gehölze.

Nach Abwägung im Gemeinderat zwischen naturschützerischen und privaten Eigentümerbelangen (Belastungen durch grün-

ordnerische Festsetzungen nur im Rahmen des Zumutbaren) sind die im GOP vorgeschlagenen Festsetzungen teilweise als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden (insbesondere Gebietsrandeingrünung, Pflanzerhaltungsgebote für bedeutsame Einzelgehölze, Ausweisung einer Spielstraße).

Die Beachtung aller Festsetzungen des GOP wird von der Gemeinde Kappel-Grafenhausen im Interesse von Naturhaushalt und Landschaftsbild dringend empfohlen.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes und um einen weichen Übergang von der Ortsrand-Bebauung zur Landschaft zu erreichen, werden Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher pro Grundstück sowie am nördlichen und östlichen Gebietsrand festgesetzt (Gehölzartenzusammenstellung siehe GOP).

Pflanzgebote für Bäume im öffentlichen Straßenraum dienen der Gliederung der Parkierungszonen und Gestaltung des Straßenraums.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Im Interesse eines ausgeglichenen Wasserhaushalts und wegen des überlasteten Kanalnetzes und der Kläranlage muß möglichst viel Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern. Deshalb müssen private befestigte Flächen aus wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen aus anderen Rechtsverordnungen (siehe 3.3.ff der Bebauungsvorschriften) zur Beachtung im Entwässerungsgesuch wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Bauen im Grundwasser ist aus allgemeinen Schutzgründen grundsätzlich nicht zulässig. Die Unterkante des Kellerfußbodens ist deshalb oberhalb der höchsten Grundwasserstände (an der Meßstelle Nr. 103067 in 1983: 161,00 m üNN) zu planen. Nach Angabe des Geologischen Landesamts ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 2-5m zu rechnen. Gegebenenfalls ist auf ein Kellergeschoß zu verzichten bzw. das Gelände im Rahmen des Zulässigen aufzufüllen.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1. Äußere Erschließung

Die Anbindung des Planungsgebiets an den Ortskern erfolgt über die Wittenweierer Straße (Landesstraße 104) sowie als Fußweg über die Rathausstraße (Landesstraße 103).

Mit der Anbindung an die Rathausstraße besteht für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige, schnelle Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen im Ortskern.

4.2. **Innere Erschließung**

Das unter dem Gesichtspunkt einer ökonomischen Erschließung angelegte Straßensystem soll durch Straßenraumaufteilung und Gestaltung den Charakter eines verkehrsruhigen Wohngebiets erhalten.

Diesem Ziel dienen auch die an verschiedenen Punkten im Plangebiet vorgesehenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen mit Fahrbahnverschwenkungen und kurzen Engstellen.

Die reine Anliegerstraße zwischen den Punkten E und F wird als Spielstraße vorgesehen.

Die östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen werden über den bestehenden Feldweg in Verlängerung von Punkt D erschlossen.

Eine spätere Erweiterung des Gebiets ist über die vorgesehenenen Erschließungsstraßen an den Punkten D und I möglich.

4.3. **Parkierungszonen**

Die Aufteilung der Parkierungszonen zwischen den Punkten (A - D), (E - F) und (G - I) in insbesondere Stellplätze, Grundstückszufahrten und Baumstandorte muß im Rahmen der Straßenplanung geklärt werden.

5. **VERSORGUNG UND ENTSORGUNG DER GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN**

5.1. WASSERVERSORGUNG

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

5.2. ABWASSERBESEITIGUNG

Anlagen des Abwasserzweckverbandes "Südliche Ortenau", Sitz Ettenheim.

5.3. ELEKTROVERSORGUNG

Anlagen der Badenwerk AG

5.4. GASVERSORGUNG

Keine Gasversorgung

5.5. MÜLLBESEITIGUNG

Durch den Landkreis zur Kreisdeponie bei Ringsheim.

6. **STÄDTEBAULICHE DATEN** (überschlägig ermittelt)

6.1.	BRUTTOBAUFLÄCHE (Summe aus 6.3., 6.4., 6.5 und 6.6.)	35.500 m²
6.2.	NETTOBAUFLÄCHE	29.380 m²
6.3.	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	25.980 m²
6.4.	DORFGEBIET (MD)	3.400 m²
6.5.	VERKEHRSFLÄCHEN	6.070 m²
6.6.	GRÜNFLÄCHEN	50 m²
6.7.	FLÄCHE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (entspricht hier der Bruttofläche)	35.500 m²

7. **ERSCHLIESSUNGSKOSTEN** (Grobschätzung)

7.1.	Straßen/Verkehrsanlagen	ca. 1.200.000 DM
7.2.	Wasserversorgung inkl. Hausanschluß	ca. 200.000 DM
7.3.	Kanalisation	ca. 350.000 DM

Die Erschließungskosten werden finanziert über

- den Gemeindehaushalt und
- Erschließungsbeiträge

8. **BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Zugehörig zur Satzung vom

18. Jan. 1993

Offenburg, den 13. APR. 1993

Landratsamt Ortenaukreis

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER / BARTON + PARTNER
DIPL.-INGENIEURE / FREIE ARCHITEKTEN
7800 FREIBURG SCHWARZENTORRING 12
TELEFON 0761/38875-0
TELEFAX 0761/38875-17