

Fertigung: ...3.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 10.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Obergarten III"

der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße – gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.

- 2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe - WH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Abweichend hiervon darf bei Pultdächern die Wandhöhe am höheren Schnittpunkt Wand – Dachhaut um max. 2,00 m erhöht werden gegenüber der festgesetzten Wandhöhe für den niederen Schnittpunkt Wand – Dachhaut.

Ausnahmen können für versetzte Pultdächer im Einzelfall zugelassen werden.

- 2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe - FH (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

- 2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Wenn nicht gesichert ist, dass benachbarte (angrenzende) Baukörper die gleichen Höhen ausweisen, sind die Baukörper einheitlich mit den max. zulässigen First- und Wandhöhen herzustellen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

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

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

o - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Die Länge der Baukörper wird auf 36 m begrenzt.

- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

- 3.3 Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, so wird die Hauptfirstrichtung parallel der erschließenden Straße festgesetzt.

4 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß den Eintragungen im Plan für die einzelnen Teilbereiche differenziert festgesetzt.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgeboten. Für Stellplätze, Carports und Garagen werden separat Festsetzungen getroffen.

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgeboten.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen, bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche, nicht über die rückwärtige Baugrenze hinausragen.

Der Abstand von Garagen (Zufahrtsseite) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Der Abstand von Stellplätzen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung und Nutzung über 0,8 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnstraße" sind Flächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr und ruhenden Verkehr zulässig. Der Bereich ist zu begrünen und zu möblieren. Separate Gehwege sind nicht vorgesehen.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch herzustellen.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1 Die öffentliche Grünfläche – "Grünzäsur, Versickerungsmulde" im Südosten des Planungsgebietes dient der äußeren Eingrünung, der Sicherung einer Zäsur zwischen WA und MI, der Anlage von Versickerungsmulden sowie als Zugangsmöglichkeit zu den im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen. Die Fläche ist entsprechend dem Pflanzgebot bzw. den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen und zu unterhalten.
- 10.2 Die öffentlichen Grünflächen – "Versickerungsmulde" dienen der Durchgrünung und der Anlage von Versickerungsbecken. Die Flächen sind entsprechend dem Pflanzgebot bzw. den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen und zu unterhalten.
- 10.3 Die öffentliche Grünfläche – "Rad- und Fußweg" im Süden des Planungsgebietes dient der inneren Durchgrünung und der Sicherung einer fußläufigen Verbindung zur L 103. Die Fläche ist entsprechend dem Pflanzgebot bzw. den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen und zu unterhalten.
- 10.4 Die private Grünfläche – "Gartenland" im Südwesten des Planungsgebietes dient der inneren Durchgrünung und der Sicherung einer Zäsur zwischen WA und MI – Fläche längs der L 103. Die Fläche ist weiterhin als Grünfläche bzw. Gartenland zu nutzen und zu unterhalten.
- 10.5 Die als "Verkehrsgrün" ausgewiesenen Flächen sind als begrünte Flächen anzulegen.

11 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind von den Eigentümern auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen aufzuschütten.

Diese Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen.

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen (am Rand des Planungsgebietes oder zu öffentlichen Grünflächen) ist das Gelände mit Böschungen anzupassen.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.1 Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die öffentlichen Stellplätze und die neu anzulegenden separaten Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigen Belägen aufzuführen.

- 12.2 Die Flächen von privaten Stellplätzen und untergeordneten Wegen sind aus stark wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Kies etc.) herzustellen und mit einem Gefälle zu den angrenzenden unbefestigten Grundstücksflächen zu versehen.
- 12.3 Oberflächenwasser von nicht oder nur gering verunreinigten Flächen wie Dächern, Terrassen und Höfen sind breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Passiver Schallschutz gem. Schalltechnischen Gutachten¹

Im Bereich der Mischgebiete MI ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Parallel zur Straße verlaufende Gebäudefassaden haben Lärmpegelbereich IV, Längsseiten Lärmpegelbereich III.

Für die MI- und WA-Flächen, die im Bereich der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen, gilt: Zum Schlafen nutzbare Räume, deren natürliche Belüftungsmöglichkeit nur über Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher erfolgen kann, sind zusätzlich mit mechanischen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

14 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe auch: Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Obergarten II“ bezüglich der Vorgaben zu Anpflanzungen (Stückzahlen und Flächenangaben).

14.1 Baumpflanzungen entlang von Straßen

Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke, sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind zulässig. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen.

¹ Schalltechnisches Gutachten Nr. 11-GS-033 vom 13.07.2011, SoundPLAN, Braunstein + Berndt GmbH, 71522 Backnang

Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen. Die Pflanzung der Hochstämme im privaten Gelände wird von der Gemeinde in Abstimmung mit dem privaten Eigentümer durchgeführt. Es sind Bäume der Artenliste zu verwenden.

14.2 Öffentliche Grünfläche – Grünzäsur, Versickerungsfläche im Südosten

Die öffentliche Grünfläche – Grünzäsur, Versickerungsfläche im Südosten des Planungsgebietes dient der äußeren Eingrünung, der Sicherung einer Zäsur zwischen WA und MI, der Anlage von Versickerungsmulden sowie als Zugangsmöglichkeit zu den im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen.

Nach Osten und zu den Grundstücken hin ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Bäumen der Artenliste vorgesehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (Versickerungsmulde / Wiesen- / Rasenflächen) abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

14.3 Öffentliche Grünflächen –Versickerungsflächen

Die öffentliche Grünflächen – Versickerungsflächen im Zentrum sowie im Westen und Osten des Planungsgebietes dienen der inneren Durchgrünung und der Anlage von Versickerungsmulden.

Zu den Grundstücken hin ist die Anpflanzung von vereinzelt, standortgerechten Gehölzen der Artenliste vorgesehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (Versickerungsmulde / Wiesen- / Rasenflächen) abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

14.4 Öffentliche Grünfläche – Rad- / Fußweg / Versickerungsmulde im Süden

Die öffentliche Grünfläche – Rad- und Fußweg im Süden des Planungsgebietes dient der inneren Durchgrünung, der Sicherung einer fußläufigen Verbindung zur L 103 und der Anlage einer Versickerungsmulde.

Seitlich des Fuß- und Radweges ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Bäumen der Artenliste vorgesehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (Versickerungsmulde / Wiesen- / Rasenflächen) abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

14.5 Äußere Eingrünung im Norden und Osten

Auf dem ausgewiesenen 5 m (Osten) bzw. 3 m (Norden) breiten flächenhaften Pflanzgebot sind heimische Laubgehölze der Artenliste zu pflanzen – nach Norden eine 2-reihige und nach Osten eine 3-reihige Hecke mit einer Flächendeckung von 70 %.

Die Heckenstrukturen sind vom Eigentümer fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

14.6 Innere Durchgrünung

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Die nicht überbauten oder sonst genutzten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen.

14.7 Dachbegrünung

Dachflächen unter 10° Neigung sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden und über 10 m² groß sind.

15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Böschungen sind ebenso wie gegebenenfalls erforderliche Stützmauern und die Rückenschulter von Randeinfassungen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

16 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 14.1 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 14.2 bis 14.7 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, werden durch **externe** Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen „ Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen“ im Ortsteil Kappel-Grafenhausen (Südlich des Bauhofes) und mit einem Teil der Ökokontofläche Nr. 013 A (55 %) ausgeglichen (siehe auch Umweltbericht zum Bebauungsplan „Obergarten II“).

Entsprechend der Gemeindegatsung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

17 Artenliste

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

Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum*1	- Kastanie
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Castanea sativa	- Eßkastanie
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus „Dodoens“	- Ulmenart*3

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus incana	- Weißerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Eßkastanie
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Heimische Sträucher

Corylus avellana°	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus laevigata*2	- zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna*2	- eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus*1	- Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare*1	- Liguster
Lonicera xylosteum*1	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana*1	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*1	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Die mit *1 gekennzeichneten Pflanzen sind giftig. Die mit *2 gekennzeichneten Pflanzen sind feuerbrandanfällig. *3: gegen Ulmensterben resistente Art

Bei den mit ° gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“ .

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

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Wildobstsorten wie:

Malus silvestris Prunus avium, Prunus padus, Pyrus pyraster, Sorbus domestica, Sorbus torminalis

Freiburg, den 16.11.2010 BU-ba
17.01.2011
15.09.2011
02.11.2011
12.01.2012
06.02.2012
23.04.2012
09.05.2012

Kappel-Grafenhausen, den 19. Juni 2012

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **19. JUNI 2012**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Jochen Paleit, Bürgermeister

160Pla12.doc