

1 ANLASS

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen beschlossene Bebauungsplan „Obergarten II“ ist im Jahr 1996 rechtskräftig geworden.

Im Laufe des anschließenden Umlegungs- und Erschließungsverfahrens wurden Wünsche geäußert und Anregungen seitens der Behörden vorgebracht, die eine Bebauungsplanänderung nötig machen.

2 INHALT DER PLANÄNDERUNG

2.1 Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Generalentwässerungsplans wurde festgestellt, daß die Regenwasserkanalisation im Ortsteil Kappel überlastet ist.

Aufgrund dieser Überlastung muß als Planungsziel angestrebt werden, sämtliche Niederschlagswässer auf der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Versickerung zu bringen. Das zur Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro-Ertel und Partner in Müllheim hat das Gelände hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten untersucht. Nach fachlicher Einschätzung und Erfahrungswerten ist eine Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Gelände gegeben.

Für den vorliegenden Geltungsbereich wird empfohlen, die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer auf den betreffenden Grundstücken in geeigneten Versickerungsmulden zu versickern. Die auf den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswässer werden in straßenbegleitenden Rinnen zu vier ausgewiesenen Versickerungsflächen (V1, V2, V3, V4) geleitet. Zur Anlage der Versickerungsflächen V3 und V4 werden Teilbereiche der Ausgleichsfläche A1 der ursprünglichen Planung in Anspruch genommen. Insgesamt wird die Ausgleichsfunktion der Fläche A1 nicht reduziert, da auch die Versickerungsbereiche ökologisch wertvolle Funktionen beinhalten.

Auf einen öffentlichen Regenwasserkanal wird verzichtet.

Trotz einer intensiven baulichen Nutzung soll - zusammen mit den schon bisher getroffenen Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und Freiflächengestaltung - sichergestellt werden, daß die Oberflächenversiegelung minimiert und zur Grundwasserneubildung und zum Hochwasserschutz das gesamte Oberflächenwasser direkt versickert werden kann.

Zu diesem Zweck werden die Bebauungsvorschriften geändert bzw. ergänzt in den Abschnitten 2.1.1.3 (Dachbegrünung), 2.3 (Maßnahmen zur Versickerung), 4.1.2 (Regenwasserversickerung) und 4.1.3 (Häusliche Abwässer).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung um zwei Flächen für Regenwasserversickerung am östlichen Gebietsrand erweitert worden.

2.2 Während des Umlegungsverfahrens sind Wünsche eingegangen, Doppelhausbebauungen auf den Grundstücken Flst.Nr.: 5370, 5379, 5385, 5371, 5371/1, 5393 und 5393/1 zu ermöglichen. Eine Eintragung einer Baulast ist nur möglich wenn

BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

Seite 2 von 2

festgesetzt wird, daß in diesen Bereichen nur eine Doppelhausbebauung zulässig ist. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.

- 2.3 Bei der Baulandumlegung durch das Staatliche Vermessungsamt Offenburg wurde bemerkt, daß bei einigen Grundstücken die im Bebauungsplan vorgegebene Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in einigen Baufenstern nicht erreicht werden kann. Die betreffenden Baufenster werden entsprechend geändert, um diese Ausnutzung zu ermöglichen.
- 2.4 Die Höhenbegrenzung für Nebenanlagen wird festgesetzt, um das gestalterische Erscheinungsbild der durch die Hauptgebäude geprägten Wohnsiedlung nicht zu beeinträchtigen.
- 2.5 Die Änderungen und Ergänzungen der Hinweise 4.9 und 4.10 entsprechen den Anregungen der Träger öffentlicher Belange.

3. BESTANDTEILE DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANES

- 3.1 Die inhaltlichen Änderungen sind jeweils in Neufassungen sowohl des Textteils wie auch der Planzeichnung eingegangen.
- 3.2 Die ursprüngliche Begründung vom 11.03.1996 gilt weiterhin.

4. VERFAHREN

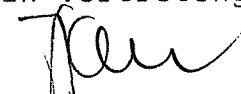
Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 16.02.1998 die Aufstellung der 1. Bebauungsplan-Änderung beschlossen, sowie am 25.05.1998 den Entwurf gebilligt und das Offenlageverfahren ohne vorgezogene Bürgerbeteiligung beschlossen.

Ein Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist angemessen, da sich die Planänderung und -ergänzung nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirkt sowie den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vom 13.07.1998 bis 13.08.1998 Gelegenheit gegeben wurde, sich zur Planung zu äußern.

Am 14.09.1998 wurden die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Privater behandelt und anschließend Satzungsbeschluß gefaßt.

Kappel-Grafenhausen, den 14.09.1998

Der Bürgermeister
In Vertretung:



(Batt)

G:\TIS_98_22\BG980914.DOC

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 368 75-17



Der Planverfasser