

Fertigung : 1
Anlage : 4
Blatt : 1-2

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Neugländ",
Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Das Änderungsgebiet umfaßt das Flst.Nr. 5235 und liegt im Südwesten des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Neugländ", in der Ecke der Turmstraße zur Rheinstraße. Der Bebauungsplan "Neugländ" wurde bislang zweimal geändert und im Rahmen der 2. Änderung 1994 neu gefaßt. Seit dieser Neufassung ist dies nun die 2. Änderung. Parallel zu dieser nunmehr 4. Änderung wird auch die 3. Änderung für einen anderen Teilbereich (im Nordosten) des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im Bereich der o.g. Flst. Nr. durch ein Deckblatt geändert. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um auf dem relativ großen Flst.Nr. 5235 (ca. 1290 m²) eine Einzelhausbebauung oder eine Doppelhausbebauung zusammen mit dem bereits auf dem Grundstück bestehenden Einzelhaus zu ermöglichen. Für das Änderungsgebiet liegen derzeit konkrete Bauabsichten in Form einer Einzelhausbebauung vor.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet bezogen auf den "Zeichnerischen Teil" (i.d.F. vom 03.11.75, ergänzt zuletzt 23.03.94) folgende Änderungen:

Im Bereich der Flst.Nr. 5235 wird die überbaubare Grundstücksfläche nach nach Nordosten vergrößert, das heißt um die Ecke der Turmstraße mit der Rheinstraße gezogen. Dabei bleibt der Abstand zur Straßenverkehrsfläche der Turmstraße entsprechend der sich nach Norden hin anschließenden Bebauung erhalten. Mit dieser Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist es nun möglich, entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entweder eine Einzelhausbebauung oder ein Doppelhaus, entweder in Ergänzung zu der vorhandenen Bebauung oder getrennt vorzusehen.

Die Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 23.03.1994 werden für den Änderungsbereich aufgrund der neuen Landesbauordnung (LBO) eingetretenen Rechtslage angepasst. So gilt für den Änderungsbereich die seit dem 08.08.1995 rechtskräftige LBO, was sich insbesondere auf die verfahrensfreien Vorhaben sowie das Genehmigungsverfahren (Möglichkeit des Kenntnissgabeverfahrens) auswirkt. Darüber hinaus bleiben die Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 23.03.94 von dieser Änderung unberührt. Dies gilt insbesondere auch für die in der Nutzungszone 4 ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,2. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan verlief die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen der Nutzungszone 4 und 1 nördlich der Flst.Nr. 5235.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Neugländ" hat keine Auswirkungen auf übergeordnete Planungen wie Flächennutzungsplan.

3. Aussagen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gegenüber den Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich eine flexiblere und städtebaulich geordnete Bebauung des Grundstückes ermöglicht. Da der Versiegelungsgrad in Form der Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert wurde (wie bisher 0,2), werden keine Ausgleichsmaßnahmen für notwendig erachtet.

4. Verfahren

Von einer Vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da sich die Änderung auf das Planungsgebiet nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die (frühzeitige) Anhörung der Träger Öffentlicher Belange wird gleichzeitig mit der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).


Da sich die Bebauungsplan-Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf sie gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht der Genehmigung durch das Landratsamt.

Freiburg, den 16.01.2001

Kappel-Grafenhausen, den 23. April 2001

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Klausmann, Bürgermeister

