

GENEHMIGUNG

15.07.1987

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "UNTERGARTENSTRASSE"

1.00 PLANUNGSABSICHTEN

1.10 Anlaß der Planaufstellung

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbaufläche für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen und um die vorhandenen Erschließungsanlagen besser ausnützen zu können, wird der Bebauungsplan "Untergartenstraße" im Nordosten des Ortsteils Kappel mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Die Lage des Planungsgebiets im ländlichen Raum und am Ortsrand von Kappel findet dabei besondere Berücksichtigung.

1.20 Flächennutzungsplan und Entwicklung aus dem FNP

In der ersten Fortschreibung des genehmigten Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim hat das Regierungspräsidium Freiburg die Fläche östlich der Untergartenstraße im Gewann "Gaßwegfeld" mit einer Tiefe von 30 m als Wohnbaufläche (W) genehmigt.

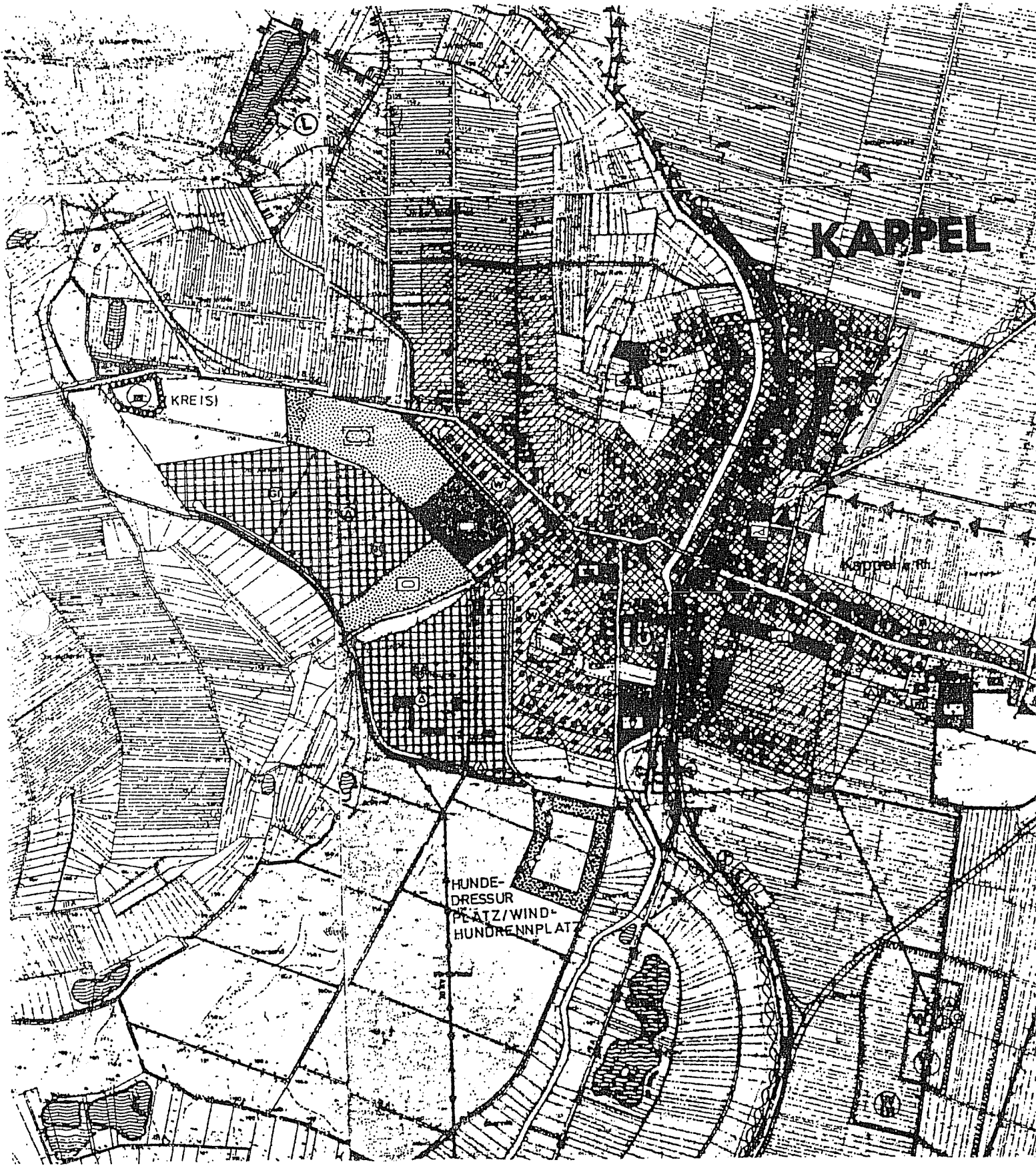
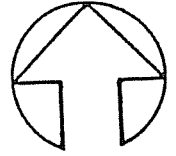
Der Bebauungsplanentwurf entspricht mit seiner Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

15.07.1987

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "UNTERGARTENSTRASSE"

FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT

M. 1:10 000



15.07.1987

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "**UNTERGARTENSTRASSE**"

2.00 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG DER GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

2.10 Wasserversorgung

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

2.20 Abwasserbeseitigung

Gemeindeeigene Kanalisation (Mischsystem)
Anlagen des Abwasserzweckverbandes "Südliche Ortenau".

2.30 Elektroversorgung

Anlagen der Badenwerk AG.

2.40 Gasversorgung

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen ist derzeit ohne Gasversorgung.

2.50 Müllbeseitigung

Über Privatfirma zur Kreisdeponie bei Neuenburg.

3.00 PLANUNG

3.10 Planungsgebiet

3.11 Topographie und Zuordnung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles
Kappel. Das Gelände ist eben.
Die westliche Grenze bildet die Untergartenstraße. Die südliche
Begrenzung bildet die L 104 (Wittenweier Straße).
Im Osten und Norden grenzt das Planungsgebiet an Außenbereich
(landwirtschaftlich genutzt).

3.12 Bisherige Nutzung

Die Fläche östlich der Untergartenstraße wird derzeit landwirt-
schaftlich genutzt.

15.07.1987

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
 Ortsteil Kappel "UNTERGARTENSTRASSE"

3.20 Bauliche Nutzung

3.21 Art der baulichen Nutzung

Um die Gebietscharakteristik "Wohnen im ländlichen Raum" zu gewährleisten, ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, bei dem nichtstörende Gewerbebetriebe und Ställe für Kleintierhaltung zugelassen sind.

3.22 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird als maximales Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ	0,3
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,6
Geschoßzahl	Z	II (I + ID)

3.30 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind, um dem Bedarf gerecht zu werden, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.40 Pflanzgebote

Pflanzgebote mit unterschiedlicher Zweckbestimmung sichern die Begrünung des Gebiets:

- Ortsrandbildendes Pflanzgebot (im Osten)
- Pflanzgebot pro Grundstück
- Pflanzgebot für Bäume an der Untergartenstraße auf öffentlichen Grünflächen.

3.50 Städtebauliche Gestaltung3.51 Bebauung

Einzel- und Doppelhäuser entlang der Ostseite der Untergartenstraße bilden die Ergänzung zur zum Teil vorhandenen Bebauung entlang der Westseite und bilden gleichzeitig den nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kappel.

15.07.1987

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "UNTERGARTENSTRASSE"

3.52 Garagen

Um Transparenz und Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.53 Gestaltung der Dächer

Satteldächer in rotem Farbton und Dachüberstand werden festgesetzt, um mit bauphysikalisch bewährten Bautraditionen ein der Lage im ländlichen Raum entsprechendes Ensemble zu erreichen. Die auch bauphysikalisch bewährte Bautradition des Dachüberstandes erklärt sich durch den Wetterschutz der Fassade wie auch durch die Vergrößerung der Dachfläche und optische Reduzierung der Fassadenhöhe. Die Grundfarbe rot ist in Kappel-Grafenhausen bis Mitte der fünfziger Jahre traditionell und gewinnt mit Beginn der achtziger Jahre wieder an Bedeutung.

3.60 Verkehr

3.61 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Wittenweier Straße (L 104) erschlossen, die das Planungsgebiet mit dem Ortskern von Kappel verbindet.

Im Norden ist das Planungsgebiet durch die Ziegelstraße mit dem im Westen vorhandenen Wohngebiet verbunden.

3.62 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt durch die vorhandene ca. 5,50 m breite Untergartenstraße mit Gehweg auf der Westseite. Zum Planungsgebiet hin (Ostseite) wird ebenfalls ein 1.50 m breiter Gehweg angelegt.

15.07.1987

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "UNTERGARTENSTRASSE"

4.00	<u>STÄDTEBAULICHE DATEN</u> (überschlägig ermittelt)	
4.10	<u>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs</u>	12.400 m ²
4.20	<u>Bruttobaufläche</u>	12.400 m ²
	Summe aus 4.30, 4.40 und 4.50	
4.30	<u>Nettowohnbaufläche</u>	8.940 m ²
4.40	<u>Verkehrsfläche</u>	3.410 m ²
	Gehweg	660 m ²
	Straße	2.750 m ²
4.50	<u>Öffentliche Grünfläche</u>	50 m ²

15.07.1987

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "**UNTERGARTENSTRASSE**"**5.00** Aufstellung der zu erwartenden Kosten (Grobschätzung)

5.10	<u>Straßenbau</u>	95.000,-- DM
5.20	<u>Straßenbeleuchtung</u>	15.000,-- DM
5.30	<u>Wasserversorgung</u>	20.000,-- DM
5.40	<u>Kanalisation</u>	35.000,-- DM

Die Finanzierung erfolgt durch Erschließungsbeiträge und durch Eigenmittel des Gemeindehaushalts.

6.00 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.