

SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortseingang Grafenhausen“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 01.03.2000 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortseingang Grafenhausen“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. S. 657);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S. 521)

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang Grafenhausen“ vom 23.03.1994 sowie die 2. Bebauungsplanänderung vom 27.10.1997 für den Bereich der Flst.-Nrn. 2872 und 2873. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom 01.03.2000 (Deckblatt).

§ 2 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 01.03.2000 wird die 2. Bebauungsplanänderung zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 01.03.2000 geändert.

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes vom 23.03.1994 werden für den Deckblattbereich durch nachfolgende Festsetzungen textlich ergänzt:

- a) Die Ziff. 2.1.1.1 (Dächer § 9 (4) BauGB, LBO) wird wie folgt ergänzt:

Im Mischgebiet MI 5 kann das Dachgeschoß ausnahmsweise als Attikageschoß ausgebildet werden, wobei der Rücksprung gegenüber der Außenwand in den darunterliegenden Geschossen, gemessen an der Längsseite des Gebäudes mindestens 2,00 m betragen muß.

- b) Die Ziff. 1.4.1 (Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO) wird wie folgt ergänzt:

Die Höhe der Nebenanlagen darf die Höhe der Hauptgebäude nicht überschreiten.

Die Bebauungsvorschriften der 2. Bebauungsplanänderung vom 27.10.1999 werden für den Deckblattbereich durch nachfolgende Festsetzung textlich ergänzt:

- a) Die Ziff. 2. (Oberflächenentwässerung §74 (3) Nr. 2 i.V.m. (1) Nr. 3 LBO) wird um den Satz ergänzt:

Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Mischgebiet MI 5 innerhalb der bebauten Parzelle im Bereich Flst. Nrn. 2872 und 2873 nicht ausreichend möglich, so kann das Niederschlagswasser auf der privaten Ausgleichsfläche Flst. Nrn. 2872 und 2873 über geeignete fachtechnische Maßnahmen und Versickerungsmulden entsprechend versickert werden.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

(1) Planzeichnung (Deckblatt) vom 01.03.2000

Beigefügt ist:

(2) Begründung vom 01.03.2000

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

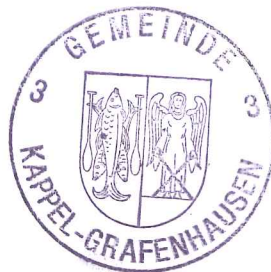
Inkrafttreten

Diese 3. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt die 2. Bebauungsplanänderung vom 27.10.1997 für den Deckblattbereich außer Kraft.

Kappel-Grafenhausen, den 01. März 2000

Armin Klausmann
Bürgermeister



1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des Grundstücks Flst. Nrn. 2872 und 2873 ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Östlicher Ortseingang Grafenhausen“, der am 29.10.1994 Rechtskraft erlangte, westlich des bestehenden Hotels (Einmündung Gewerbestraße) ein Motel mit 32 Einheiten anzusiedeln.

Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den rechtsgültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. seiner 2. Änderung, welche auf diesem Grundstück ein etwas geringer dimensioniertes und anders orientiertes Baufenster vorsah.

Der zwischenzeitlich erfolgte Ausbau des Erschließungsstiches wurde abweichend von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ausgeführt. Der Erschließungsstich erhält durch die vorliegende Bebauungsplanänderung eine aktuelle Rechtsgrundlage.

Grundsätzliche Zielsetzungen des Bebauungsplanes von 1994 werden durch diese Änderungen nicht berührt, so daß die allgemeinen Planungsziele der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes weiterhin gültig sind.

1.2 Lage des Plangebiets

Ausschnitt aus dem bisherigen Bebauungsplan Maßstab 1:1000



1.3 Verfahren, Verfahrensablauf

Die vorgenommene geringfügige Änderung erlaubt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Änderungsbeschluß	26.07.1999
Anhörung der von der Planung betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB	vom 16.08.1999 bis 16.09.1999
Beschluß zu den Vorgebrachten Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren. Satzungsbeschluß.	01.03.2000

2 PLANUNGSINHALTE

Mit der 3. Bebauungsplanänderung werden für den Geltungsbereich der Änderung folgende planungsrechtliche Inhalte neu festgesetzt:

- Erhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 und 0,8 auf 0,6 bzw. 1,2
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche (Baufenster)
- Möglichkeit, das oberste Geschoß als Attikageschoß auszubilden
- Verlegung der Straße und Wendeanlage von Norden nach Süden teilweise auf die festgesetzte private Grünfläche
- Reduzierung der Höhe von Nebenanlagen auf die Höhe der Hauptgebäude
- Ausweisung einer Stellplatz- und Garagenzone im Zusammenhang der geplanten baulichen Nutzung
- Festsetzungen einer 3 m hohen Lärmschutzwand als Ersatz für den ursprünglich an dieser Stelle festgesetzten Lärmschutzwall.
- Möglichkeit der zusätzlichen Versickerung von Niederschlagswasser auf der festgesetzten privaten Grünfläche

Die geplante Nutzung als Motel im Sinne eines Mischgebietes ist an dem vorgegebenen Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem östlich gelegenen Hotel städtebaulich verträglich. Sowohl diese Nutzungsart wie auch die ermöglichte Größenordnung und Orientierung des Motels lassen keine Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Reihenhauszeile erwarten.

Die größere Ausnutzbarkeit des Grundstückes im Änderungsbereich ist im Zusammenhang der östlich angrenzenden Nutzung (Hotel) grundsätzlich gerechtfertigt.

Die aktuelle Festsetzung des Bebauungsplanes läßt Satteldächer mit einem Dachüberstand zu. Um einen größeren gestalterischen Spielraum bezüglich der Dachgestaltung zu erreichen wird festgesetzt, daß das oberste Geschoss im Mischgebiet MI 5

ausnahmsweise als Attikageschoss mit einem Rücksprung an den Gebäudelängsseiten von mindestens 2,00 m ausgebildet werden kann.

Da die aktuelle Rechtsprechung auch untergeordnete Nebenanlagen zuläßt, die in der Höhe weit über die der Hauptgebäude hinausgeht, wurden Nebenanlagen (z.B. Werbepylone, Masten, Antennen) im Änderungsbereich des Bebauungsplanes auf die jeweilige Höhe des Hauptgebäudes beschränkt.

Um die überbauten Grundstücksflächen zu minimieren, sind die erforderlichen Stellplätze des Motels nur auf den ausgewiesenen Stellplatz-, Carport und Garagenzonen zulässig.

2.1 Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB

Bei der geplanten Bebauungsplanänderung handelt es sich nur um eine geringfügige Erhöhung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen gegenüber dem jetzigen planungsrechtlichen Zustand, so daß eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB nicht anzuwenden ist.

2.2 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Beurteilung der Lärmemissionen des Restaurants „Pizza Hut“ auf Flst. Nr.2881 und des westlich an das Plangebiet angrenzenden Hotels auf dem Flst. Nr. 2881 wurde im Jahr 1997 vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Wille, Mannheim ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Ergebnis dieses Gutachtens war, daß es zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwertes an dem Aufpunkt (Flst. Nr. 2873) kommt. Es wurde daher vorgeschlagen, eine 2,50 m bis 3,00 m hohe Lärmschutzwand auf der Grenze zwischen dem Flst. Nr. 2879 (Hotelparkplatz) und dem Flst. Nr. 2873 zu errichten. In Absprache mit dem Grundstückseigentümer wurde ein 3 m hoher Lärmschutzwall anstatt der vorgesehenen Lärmschutzwand im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Um die gewünschte Nutzung als Motel mit den erforderlichen Stellplätzen auf dem Grundstück zu realisieren, kann nun der festgesetzte Lärmschutzwall nicht mehr erhalten werden, so daß die vom angrenzenden Hotelparkplatz ausgehenden Lärmimmissionen berücksichtigt werden müssen.

Da das Gebiet der Planänderung westlich unmittelbar an den Parkplatz des Hotels angrenzt und das neue Gebäude nahezu den gleichen Abstand zum Parkplatz aufweist, kann davon ausgegangen werden, daß identische Voraussetzungen bezüglich der Schallimmissionen auf das neue Gebäude, nämlich bei ein Lärmpegelbereich von III gegeben sind.

Für die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes ist der Lärmpegelbereich und das dazugehörige resultierende Schalldämmmaß in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Lärmpegelbereiche sind im Plan gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierende Schalldämmmaße in db(A)	
		Aufenthaltsräume und in Wohnungen	Büroräume ähnliches
III	66 - 70	35	30

Dieser Wert ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Zum Schutz der westlich des Ursprünglich festgesetzten Lärmschutzwalls liegenden Gebäude gegenüber den Emissionen des bestehenden Motels und „Pizza Huts“ sieht der Änderungsentwurf vor, anstatt des früheren Lärmschutzwalls an gleicher Stelle und mit gleicher Wirkung eine 3 m Hohe Lärmschutzwand festzusetzen. Diese Maßnahme entspricht damit den notwendigen Konsequenzen aus dem ursprünglichen Lärmschutzgutachten vom 31.03.1994. Eine neue Lärmemissionsbewertung ist damit nicht erforderlich.

Nach Beschluß des Gemeinderats Kappel-Grafenhausen wird empfohlen die Lärmschutzwand zu begrünen.

2.5 Versickerung des Oberflächenwassers

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Generalentwässerungsplans für Kappel-Grafenhausen ist festgestellt worden, daß die Regenwasserkanalisation in Grafenhausen überlastet ist.

Aufgrund dieser Überlastung muß das Planungsziel angestrebt werden, sämtliche unverschmutzten Niederschlagswässer auf der Fläche des Plangebiets zur vollständigen Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung auf dem bebauten Grundstücksteil Flst. Nrn. 2872 und 2873 nicht vollständig möglich, kann das anfallende Niederschlagswasser auf der südlich angrenzenden privaten Grünfläche über Mulden zu versickert werden.

Das Oberflächenwasser von Erschließungsstraßen und Parkplatzzufahrten darf nicht versickert werden, sondern ist in die Regenwasserkanalisation abzuleiten, um Verschmutzungen durch Öl bzw. Reifenabrieb zu vermeiden.

3 KOSTEN

Zwischen der Gemeinde Kappel-Grafenhausen und dem Vorhabensträger ist ein Städtebaulicher Vertrag u.a. auch zur Übernahme der entstehenden Kosten abgeschlossen worden. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten durch die Änderung.

4 ZEICHNERISCHER TEIL (DECKBLATT)

Für den Änderungsbereich wird ein Deckblatt mit Eintrag der geänderten Nutzungen angefertigt. Es ersetzt die Planzeichnung in diesem Bereich.

Kappel-Grafenhausen, den 01. März 2000


Der Bürgermeister

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