



2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
Begründung

Stand: 16.09.2019
Fassung: Satzung



SATZUNGEN DER GEMEIDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

- a) **die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 16.09.2019

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ sowie
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ ist der Bebauungsplan „Oberfeld“ in der Fassung der 1. Änderung vom 26.04.2012. Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt vom 16.09.2019).

§ 3

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst.Nrn. 4900/1 geändert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich geändert und ergänzt.
- werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich neu erlassen.

§ 4

Bestandteile der Änderung

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:1.000) in der Fassung vom 16.09.2019
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil) in der Fassung vom 16.09.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil (Deckblatt M 1:1.000) in der Fassung vom 16.09.2019
 - b) den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 16.09.2019
3. Beigefügt ist die
 - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 16.09.2019

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 2. Änderung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 2. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberfeld“ in der Fassung der 1. Änderung vom 26.04.2012 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Kappel-Grafenhausen, den 18.09.2019



Jochen Paleit, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

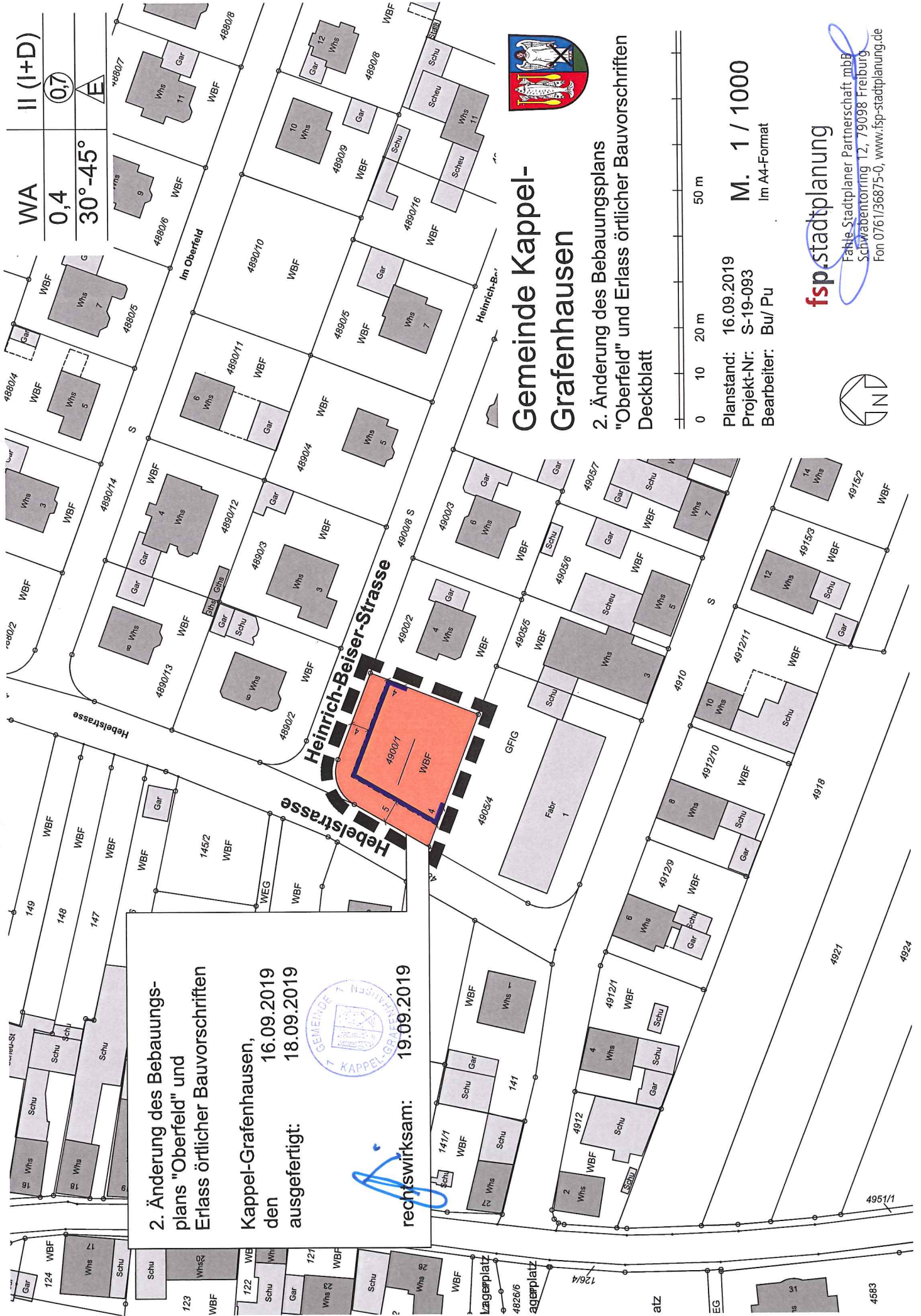
Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 38 am 19.09.2019.
Die 2. Bebauungsplanänderung wurde damit am 19.09.2019 rechtsverbindlich.

Kappel-Grafenhausen, den 18.09.2019



Jochen Paleit, Bürgermeister



WA 0,4
II (I+D) 0,7
30°-45°



Gemeinde Kappel-Grafenhausen

2. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld" und Erlass örtlicher Bauvorschriften
Deckblatt



Planstand: 16.09.2019
Projekt-Nr: S-19-093
Bearbeiter: Bu/Pu

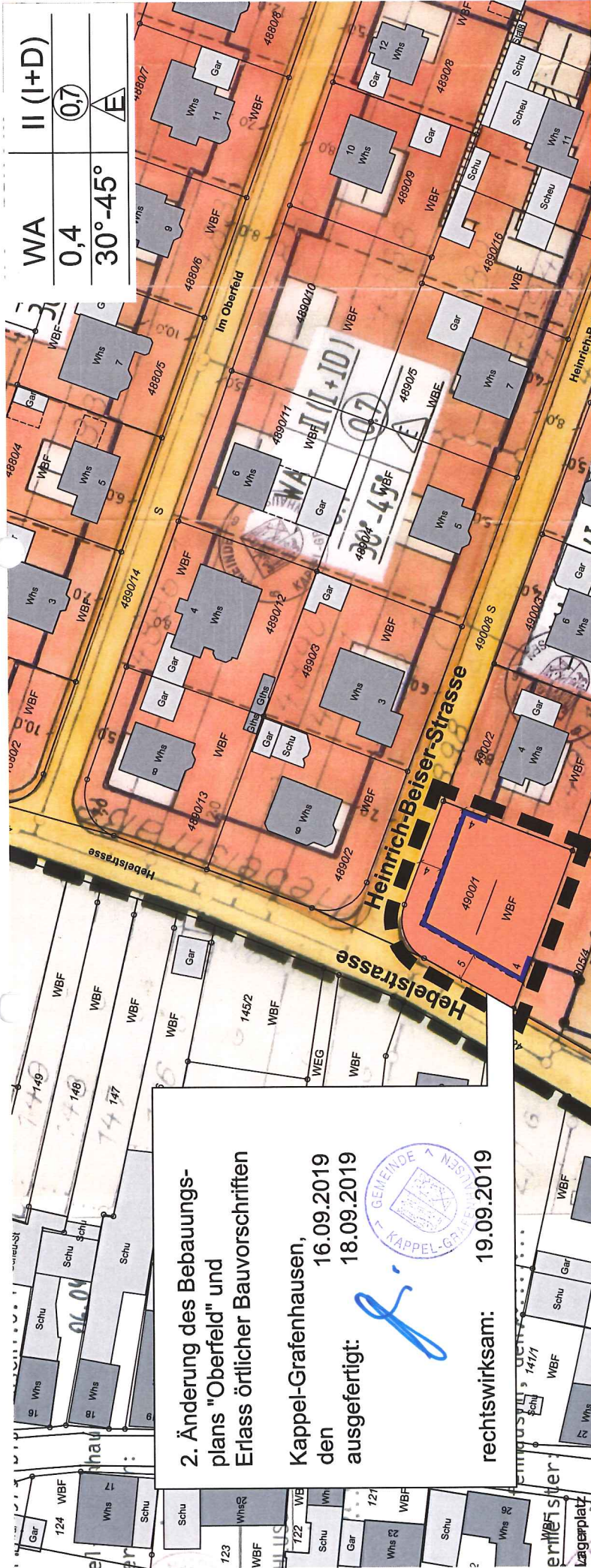
M. 1 / 1000
im A4-Format



fsp.stadtplanung
Fable Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

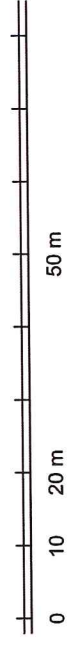
2. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld" und Erlass örtlicher Bauvorschriften
Kappel-Grafenhausen, den 16.09.2019
ausgefertigt: 18.09.2019
rechtswirksam: 19.09.2019





Gemeinde Kappel-Grafenhausen

2. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld" und Erlass örtlicher Bauvorschriften
Deckblatt



Planstand: 16.09.2019
 Projekt-Nr: S-19-093
 Bearbeiter: Bu/ Pu
 M. 1 / 1000
 im A4-Format

fsp stadtplanung

Planle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabenmoring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



2. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld" und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Kappel-Grafenhausen, den 16.09.2019
 ausgefertigt: 18.09.2019
 rechtswirksam: 19.09.2019



[Handwritten signature]

409. Juni 1997
 rechtsunwirksam

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 16.09.2019 beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

Ergänzend zu den zeichnerischen Teilen (Deckblätter) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Ziffer 1.1. (Art der baulichen Nutzung) wird wie folgt ergänzt:

- 1.1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ziffer 1.3 (Überbaubare Grundstücksflächen) wird für die Deckblattbereiche ergänzt:

- 1.3.2 Nebenanlagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn sie eine Grundfläche von jeweils weniger als 30 m² haben. Sie sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt. Ebenerdige Nebenanlagen (wie Terrassen oder Schwimmbäder) sind im Plangebiet zulässig.
- 1.3.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Carports werden definiert als zu allen Seiten offene, überdachte Stellplätze. Überdachte Fahrradstellplätze und ebenerdige Stellplätze sind überall im Plangebiet zulässig.

Ziffer 1.5 (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) wird für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

- 1.5.1 Im Plangebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum und 5 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

- 1.5.2. Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen ist.

Ziffer 1.6 (Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird für den Deckblattbereich wie folgt **ergänzt**:

- 1.6.1 Pkw-Stellplatzflächen, deren Zufahrten und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.6.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

Ziffer 2 (Gestaltungsvorschriften) **entfällt** für die Deckblattbereiche vollständig.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen herzustellen. Der Mindestdachüberstand beträgt 0,20 m. Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch als Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.
- 1.3 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 1.4 Flachdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei Abgang ist die Begrünung zu ersetzen.
Hinweis: Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Allgemeines

- 2.1.1 Die Gesamtlänge der Einzelgauben darf die Hälfte der zugehörigen Trauflänge (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,5 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- 2.1.2 Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,9 m betragen und ist an der Dachschräge zu messen.
- 2.1.3 Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.

2.2 Giebelgauben

- 2.2.1 Giebelgauben einschließlich Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- 2.2.2 Die Firstlinie der Giebelgauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 2.2.3 Die Höhe der Gauben von Oberkante Dachfläche (Hauptdach) bis Unterkante Sparren darf 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.3 Zwerchgiebel
- 2.3.1 Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3.2 Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches ist mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.3.3 Das Zwerchgiebeldach muss die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist mit demselben Material und in derselben Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- 2.4 Schleppgauben
- 2.4.1 Schleppgauben müssen eine Minstdachneigung von 15° aufweisen.
- 2.4.2 Die Höhe der Gauben von Oberkante Dachfläche (Hauptdach) bis Unterkante Sparren darf 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.4.3 Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,60 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Mauern und Sockel dürfen auf einer Fläche von maximal 1/3 der Länge der zugehörigen Grundstücksgrenze die zulässige Höhe um bis zu 1,1 m überschreiten, wenn sie jeweils maximal 1,5 m breit sind und einen Mindestabstand von 1,5 m zueinander einhalten. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände nach Abschluss der Baumaßnahme.
- 3.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind im gesamten Plangebiet nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 3.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 3.4 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 4 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.
- 5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 6.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.
- 6.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickern. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.
- 6.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 6.4 Die Schadlosigkeit der Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 6.5 Kann nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt mit einem Drosselabfluss von 0,2 l/s je 100 m² befestigte Fläche in das Mischwassersystem abgeleitet werden.

7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Folgende Hinweise werden für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ ergänzt bzw. ersetzt:

HINWEISE

1. Bauleitplanung und Grundwasserschutz

2. Grundwasser

Es wird auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der eventuell angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Ortenaukreis schriftlich mitzuteilen. Die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden wasserrechtlichen Belange sind zusammen mit dem Landratsamt Ortenaukreis abzuklären.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

5. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

7. Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winter-

halbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

8. Abfallentsorgung

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

9. Telekom

Zur Versorgung des geplanten Gebäudes mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauherren / Investoren gebeten sich frühzeitig für die Beauftragung des Hausanschlusses an den Bauherrensenservice der Telekom unter 08003301903 zu wenden

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den 18.09.2019


Jochen Paleit, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Kappel-Grafenhausen, den 18.09.2019


Jochen Paleit, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 38 am 19.09.2019.

Die 2. Bebauungsplanänderung wurde damit am 19.09.2019 rechtsverbindlich.

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel.....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs.....	3
1.3	Planungsverfahren.....	3
1.4	Verfahrensablauf:	5
1.5	Flächennutzungsplan.....	5
2	Inhalte der Änderung	5
2.1	Änderungen zeichnerischer Teil.....	6
2.2	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
2.3	Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 2. Änderung	8
2.4	Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme	10
3	Umweltbelange	10
3.1	Bestandsanalyse.....	10
3.2	Planänderungen.....	10
3.3	Abwägung.....	11
4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	11
5	Kosten	11
6	Bodenordnung	11
7	Städtebauliche Daten	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Oberfeld“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 19.06.1981 rechtskräftig. 1994 wurde der textliche Teil neugefasst und den damaligen Planungszielen angepasst, in der Planzeichnung wurden neue Nutzungsschablonen für die verschiedenen Teilbereiche definiert. Im Jahr 2012 wurde für den neugefassten Bebauungsplan eine erste Änderung durchgeführt. Auch hier sollte für einen kleinen Teilbereich des Plangebiets die mögliche Anordnung der Bebauung auf den Grundstücken verändert werden, so dass durch die Errichtung kleinerer Gebäude eine Nachverdichtung realisiert werden konnte.

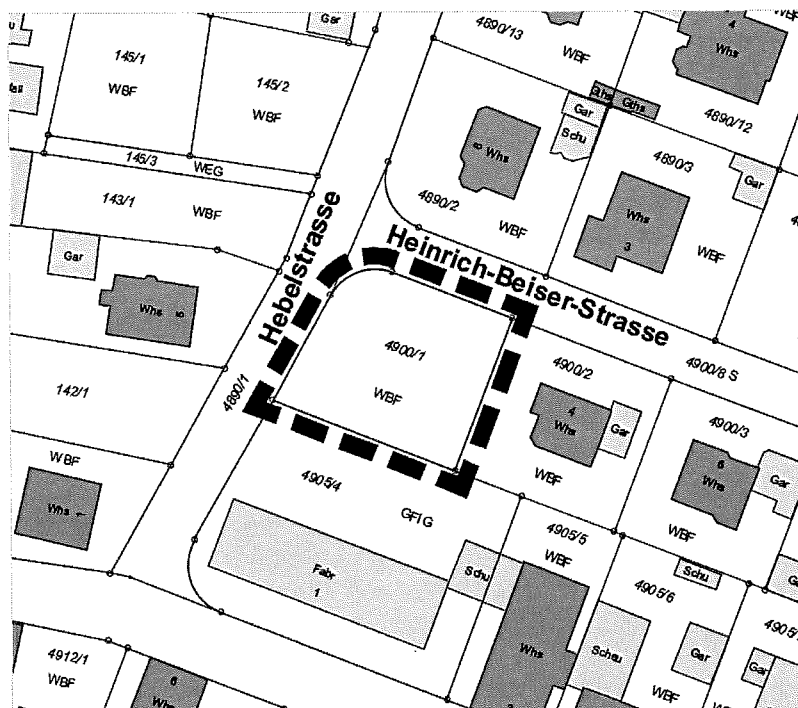
Anlass der nun vorliegenden 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Oberfeld“ ist die Anfrage eines Grundstückseigentümers, der ein bisher nicht genutztes Baugrundstück durch den Bau eines Einfamilienhauses nutzen möchte. Der Bebauungsplan definiert durch die Baugrenzen den überbaubaren Bereich des Grundstücks, in diesem Fall sehr zentral auf dem Grundstück. Die Eigentümer möchten jedoch das Gebäude näher an die Straße heran errichten, so dass der südliche Teil des Grundstücks als größere zusammenhängende Gartenfläche genutzt werden kann. Aus städtebaulicher Sicht war das Ziel der Festsetzung ursprünglich, dass die neue Bebauung entlang der Heinrich-Beiser-Straße unterschiedlich weit weg von der Straße erbaut wird, so dass der Eindruck einer aufgelockerten, gewachsenen Siedlung entsteht. Die bereits errichteten Gebäude wurden entsprechend auf den Grundstücken positioniert. Durch die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Lage der Baugrenze und damit die überbaubare Fläche dahingehend geändert werden, dass die neue Bebauung weiter an die Straße heranrücken darf. Die konkreten Planungen sehen vor, bis auf 4,0 m heranzurücken. Das ursprüngliche städtebauliche Ziel kann damit eingehalten werden, da das direkt angrenzende Gebäude etwa 8 m zurückspringt und somit die Differenzierung der Bebauung entlang der Straße gegeben bleibt. Das neue Gebäude kann sich harmonisch in die bestehende Bebauung einpassen und das Straßenbild abrunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Oberfeld liegt im Südosten des Ortschafts Kappel und umfasst das Wohngebiet zwischen der Straße Am Buschengässle im Norden, der Hebelstraße im Westen, der Straße Südend im Süden und der Bebauung entlang der Feuerwehrstraße im Osten. Der Bereich der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst nur ein Grundstück im Kreuzungsbereich zwischen der Hebelstraße und der Heinrich-Beiser-Straße mit einer Größe von 733 m². Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen verzeichnet in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs, so dass Wohnraum knapp ist und dringend neue Bauflächen benötigt werden. Im nun vorliegenden Fall möchte ein Grundstückseigentümer im Innenbereich neuen Wohnraum schaffen, um den vorhandenen Bedarf zu decken. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung bereits bestehender Innenentwicklungspotenziale, möchte die Gemeinde Kappel-Grafenhausen dieses Potenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Oberfeld“ im Bereich des Flurstücks 4900/1 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern.

1.2 Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ umfasst das Flurstück 4900/1 im Ortsteil Kappel vollständig und hat eine Grösse von 733 m². Es wird im Norden von der Verkehrsfläche der Heinrich-Beiser-Straße, im Westen von der Hebelstraße und im Osten und Süden von der angrenzenden

Wohn- und Mischgebietsbebauung begrenzt. Das Plangebiet ist heute ungenutzt und liegt als Wiesenfläche brach.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung)

1.3 Planungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist vollständig von der bestehenden Bebauung des Ortsteils Kappel umgeben. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehenden Bauflächen optimal genutzt werden können, bzw. eine Nachverdichtung des Innenbereichs ermöglicht wird.

Die Gemeinde optimiert damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials durch die Aktivierung einer bestehenden Baulücke und ermöglicht damit eine moderne Bebauung. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 733 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung liegt im Süden des Ortsteils Kappel. Parallel zu diesem Verfahren befindet sich in der Gemeinde Kappel-Grafenhausen noch ein weiterer Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Der Bebauungsplan „Hotel“ im Ortsteil Grafenhausen wird aufgestellt, um den bestehenden Hotel Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. Dieses Verfahren hat jedoch weder einen sachlichen, noch einen räumlichen Zusammenhang, so dass die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Taubergießen“ Nr. 3.233 ist etwa 1,5 km entfernt und durch die vorhandene Bebauung sowie durch intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen vom Plangebiet getrennt. Das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ Nr. 7712341 umfasst im Ortsteil Kappel die Uferbereiche der Elz, der Alten Elz, sowie des Hochwasserumleitungs Kanals. Dieses FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von etwa 100 m und ist durch weitere Wohnbebauungen und Verkehrswege vom Plangebiet getrennt. Durch die nun vorliegende Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzziele zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

BEGRÜNDUNG

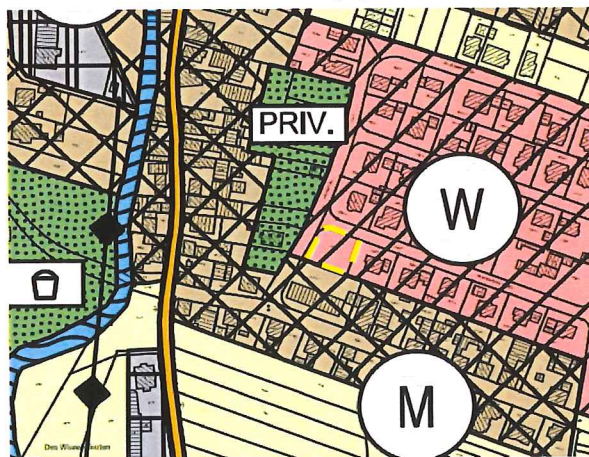
Seite 5 von 12

1.4 Verfahrensablauf:

15.07.2019	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
26.07.2019 – 27.08.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 17.07. mit Frist bis 27.08.2019	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
16.09.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim vom 05.08.2014 (Genehmigung). Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Darstellung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



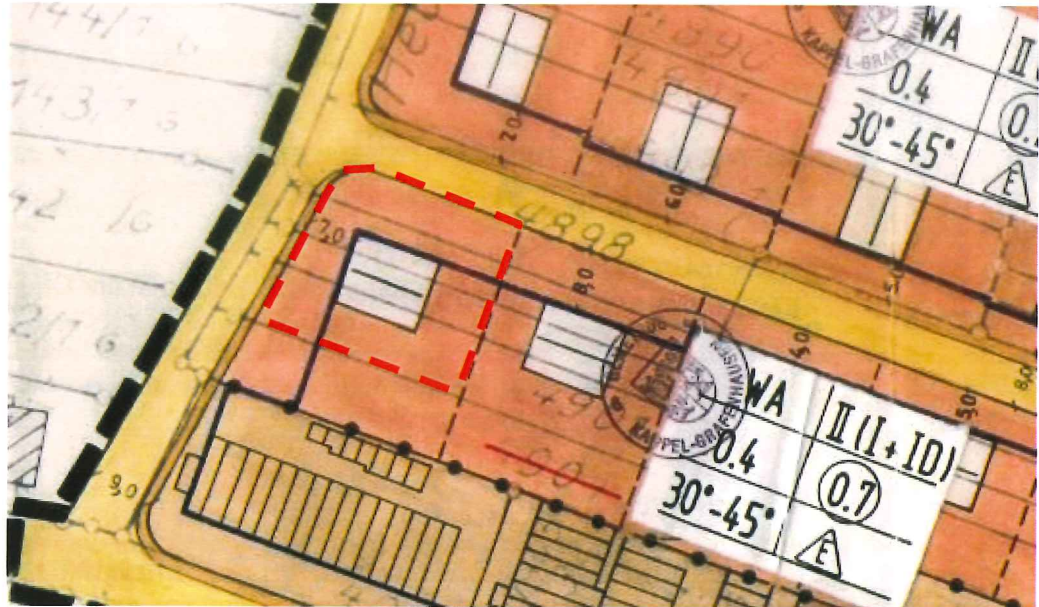
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Darstellung des Änderungsbereichs (gelb, eigene Darstellung, o.M.)

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

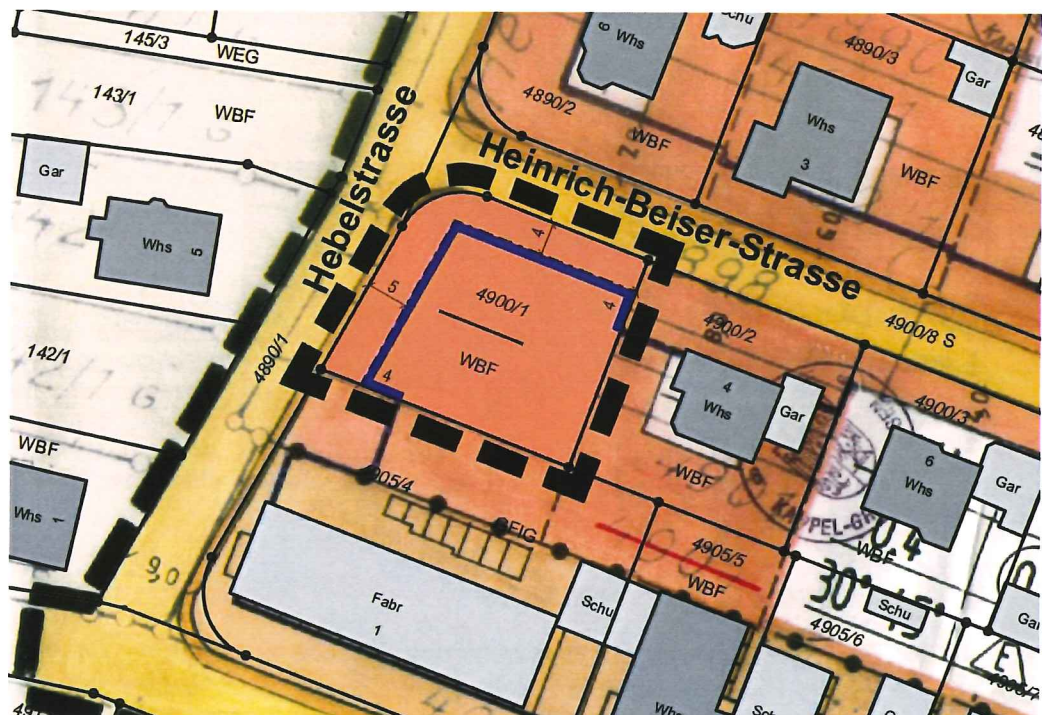
Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberfeld“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

2.1 Änderungen zeichnerischer Teil

Die Planzeichnung setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest und definiert über die zugeordnete Nutzungsschablone die verschiedenen Parameter der zulässigen Bebauung. Die Baugrenze definiert die überbaubare Fläche und die zulässige Firstrichtung wird definiert. Darüber hinaus sind durch Eintragung in der Planzeichnung keine weiteren Festsetzungen vorhanden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Oberfeld“ in der Fassung der 1. Änderung mit Geltungsbereich der 2. Änderung (rot), unmaßstäblich



2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ (Deckblattbereich), unmaßstäblich

Im Zuge der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Oberfeld soll für den Geltungsbereich in der Planzeichnung nur die Baugrenze angepasst werden. Diese wird so angepasst, dass die nördliche auf bis zu 4 m und westliche Baugrenze auf bis zu 5 m an die Verkehrsfläche herangeschoben wird. So kann die geplante Bebauung auf dem Flurstück so positioniert werden, dass im südlichen Grundstücksbereich eine größere, zusammenhängende private Gartenfläche entsteht. Die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden so gewählt, dass die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken unterschiedlich dicht an die Verkehrsfläche heranrücken kann, so dass der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung entsteht. Durch die Veränderung der Baugrenze kann das neue Gebäude weiter an die Straße hernarücken. Der Eindruck der gegeneinander verschobenen Gebäude entlang der Henrich-Beiser-Straße bleibt dadurch erhalten, da die direkt angrenzenden Bebauungen dieses Vor- und Rückspringen bereits umsetzen und das neue Gebäude nun statt von der Straße zurückzuspringen nach vorne verspringt. Da aber weiterhin mindestens 4 m Abstand bestehen, rückt die Bebauung nicht zu dicht an die Straße heran, so dass weiterhin ein gärtnerisch gestalteter Vorgarten angelegt werden kann, wodurch die Gestalt der Straße weiterhin gegeben ist.

Die weiteren Festsetzungen, wie die Art der baulichen Nutzung, die vorgegebene Firstrichtung sowie die Zuordnung zur Nutzungsschablone bleiben unverändert, da hier kein Änderungsbedarf besteht und sich die Bebauung weiterhin harmonisch in die Umgebung einpassen soll.

2.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung)

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Deckblattbereich dahingehend präzisiert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO ausgeschlossen werden. Durch die Nähe zum Europapark entstanden in der Gemeinde bereits zahlreiche Ferienwohnungen, kleine Beherbergungsbetriebe sowie größere Anlagen, so dass zunehmend dringend benötigter Wohnraum verloren geht. Um diese Entwicklung zu steuern, möchte die Gemeinde die Nutzung von Wohnbauflächen für Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen i.S.v § 13a BauNVO ausschließen. Im Rahmen der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ soll dementsprechend hier eine Nutzung durch Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO ausgeschlossen werden.

Ziffer 1.3 (Überbaubare Grundstücksflächen)

Die bestehende Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird dahingehend ergänzt, dass Nebenanlagen und Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m². So können kleinere, untergeordnete Nutzungen auch außerhalb der Baugrenzen realisiert werden. Sie müssen jedoch so angeordnet werden, dass die Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird, d.h. die in Garagen, Carports oder Stellplätzen ein- und ausfahrenden Autos müssen einen ausreichenden Blick auf die angrenzende Verkehrsfläche haben, so dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus werden auch ebenerdige Nebenanlagen, wie Terrassen oder Schwimmbäder außerhalb der Baugrenzen zugelassen, so dass die Anordnung dieser Anlagen auf dem Grund-

stück frei ist und somit eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der Bebauung gegeben ist.

Für alle Garagen und Carports wird definiert, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können. So haben die Garagen und Carports in jedem Fall einen Mindestabstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze, so dass eine ausreichende Ausfahrtsicht gewährleistet ist. Überdachte Fahrradstellplätze und offene, ebenerdige Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, da diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Ziffer 1.5 (Bepflanzungen)

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan ortsübliche Festsetzungen aufgenommen, nach der bezogen auf die Größe des Baugrundstücks Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Ziffer 1.6 (Maßnahmen zum Schutz der Umwelt)

Um die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter durch die ermöglichten Änderungen des bestehenden Baurechts auszugleichen, werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan neu aufgenommen. So wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahren in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden müssen. Dies war bisher nur als Hinweis im Bebauungsplan enthalten, durch die Aufnahme als Festsetzung ist dies nun zwingend erforderlich. Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens die Verwendung bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung verboten, da von diesen Materialien Ionen in den Boden und das Grundwasser ausgewaschen werden könnten. Auch bei der Außenbeleuchtung der Bebauung werden Einschränkungen bei der Wahl der Leuchtmittel vorgenommen. So soll die Beeinträchtigung der Fauna durch Licht vermieden werden, indem zum Schutz dieser festgesetzt wird, dass nur insekten-schonende Beleuchtungen zulässig sind.

2.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 2. Änderung

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit der Neufassung des Bebauungsplans „Oberfeld“ von 1981 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bauvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2) von 1981 für den Änderungsbereich der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft, vereinfacht und an die heutigen stadtplanerischen Zielsetzungen angepasst.

Dächer, Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren verschiedene Gestaltungsvorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen enthalten. Diese werden nun in die neu er-

lassenen örtlichen Bauvorschriften übernommen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen wird nur in zwei Aspekten vorgenommen: Die zulässige Dachform wird ergänzt, so sind nun Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports auch als Flachdächer zulässig. Diese sind dann jedoch dauerhaft extensiv zu begrünen, so dass der Eingriff in die Natur und Landschaft minimiert wird. Darüber hinaus wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass die Festsetzung zu den zulässigen Farben für die Dacheindeckungen erweitert wird, so dass nun auch graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sind. So können nun auch modernere Gestaltungen zugelassen werden, die das Ortsbild von Kappel harmonisch ergänzen.

Die verbleibenden Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchgiebeln werden unverändert übernommen, so dass ein harmonisches Erscheinungsbild im Ortskern von Kappel erhalten bleibt.

Einfriedungen

Die bestehende Festsetzung zu den Einfriedungen wird ebenfalls in die örtlichen Bauvorschriften übernommen und dahingehend ergänzt, dass eine maximal zulässige Höhe dieser aufgenommen wird. Um Konflikte in der Nachbarschaft und die Einengung des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,60 m haben dürfen. Auch Mauern und Sockel werden in ihrer Höhe begrenzt, um ein zu massives Inerscheintreten auszuschließen. Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe für Mauern und Sockel von 0,50 m ist zusätzlich definiert, so dass strukturierte Einfriedungen entstehen können und somit die Einsicht in die privaten Bereiche des Grundstücks minimiert werden.

Als ortsuntypisches Material wird Stacheldraht ausgeschlossen und aus ökologischen Gründen Nadelgehölzhecken, da diese zumeist aus nicht standortheimischen Pflanzen bestehen und nur einen sehr geringen Beitrag zur Ökobilanz haben. Darüber hinaus sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt, indem die Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum zu sichern ist.

Müllstandorte, Grundstücksgestaltung

Über die Gestaltung der Einfriedungen hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte und Grundstücksgestaltung. Beide Festsetzungen sollen das Ortsbild schützen und Konflikte minimieren. Die Müllbehälter sind gegen den öffentlichen Straßenraum abzuschirmen, so dass sie im Straßenraum nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die verbleibenden Grünflächen hingegen sollen gärtnerisch angelegt und begrünt werden, zum einen um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, zum anderen, um das Ortsbild nicht durch das Brachliegen von offenen, nicht genutzten Flächen negativ zu beeinträchtigen. Um moderne, aber ökologisch geringwertige Freiflächengestaltungen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen zu vermeiden, wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies, also sogenannte Steingärten nicht zulässig sind.

Versickerung

In die örtlichen Bauvorschriften wird aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen auf dem

Grundstück zu versickern ist. Sollte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser auch gesammelt und dann gedrosselt in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Diese Festsetzungen wurden aufgenommen, um das bestehende Kanalisationssystem durch die zusätzliche Bebauung nicht weiter zu belasten.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll damit vermieden werden.

2.4 Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher einige Hinweise enthalten. Diese werden aktualisiert und den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst. Darüber hinaus werden weitere Hinweise aufgenommen, beispielsweise zu Anpflanzungen und Baumfällungen.

3 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

3.1 Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ liegt innerhalb des Ortsteils Kappel in der bebauten Siedlungsstruktur. Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut und wird als Wiesenfläche genutzt. Durch die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende Baurecht dahingehend angepasst, dass primär die Anordnung der möglichen Bebauung auf dem Grundstück optimiert wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, so dass über die bereits mögliche bauliche Inanspruchnahme hinaus, keine weitere Ausnutzbarkeit des Plangebiets begründet wird. Somit werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Erholung, Mensch) entstehen. Naturschutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Auch Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.2 Planänderungen

Aufgrund der Veränderung des Stellenwerts der Ökologie und der Nachhaltigkeit in Politik und Gesellschaft wurden eine Reihe von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der nun vorliegenden 2. Änderung in die

Bebauungsvorschriften aufgenommen. So werden unter Ziffer 1.5 und 1.6 verschiedene Restriktionen definiert, wie beispielsweise die Gestaltung von Wegen und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise oder die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung, so dass die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter minimiert werden. Hinzu kommen Pflanzgebote, die sichern, dass das Plangebiet angemessen eingegrünt wird und Festsetzungen, die den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser definieren. All diese Festsetzungen minimieren die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.

3.3 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung eine geringfügige Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist. Vor allem durch die nun tatsächlich realisierte Versiegelung des Bodens werden Eingriffe in die Natur- und Landschaft vorbereitet, die durch interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch verringert und ausgeglichen werden können. Da diese Eingriffe jedoch planungsrechtlich bereits zulässig waren, entsteht aus rechtlicher Sicht kein zusätzlicher Eingriff. Im Sinne der Nutzung einer bestehenden Brachfläche in einem bereits bebauten Ortsteil, sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese Entwicklung sinnvoll, da so die Neuinanspruchnahme bisher noch nicht in Anspruch genommener Flächen im Außenbereich reduziert werden kann.

4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans liegt im Kreuzungsbereich der Heinrich-Beiser-Straße mit der Hebelstraße. Das Plangebiet ist zwar unbebaut, jedoch durch die umliegenden Verkehrsstrassen voll erschlossen. Durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung soll primär die Anordnung der möglichen Bebauung auf dem Grundstück optimiert werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind, zumal eine Bebauung heute schon planungsrechtlich zulässig ist und diese Bebauung bei der Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen mit berücksichtigt worden ist.

5 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von dem Grundstückseigentümer getragen, durch deren konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. Dementsprechend entstehen durch die Änderung keine Kosten für die öffentliche Hand.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 733 m², deren Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet erhalten bleibt.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den 18.09.2019


Jochen Paleit, Bürgermeister

fsp stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de
Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 38 am 19.09.2019.
Die 2. Bebauungsplanänderung wurde damit am 19.09.2019 rechtsverbindlich.

Kappel-Grafenhausen, den 18.09.2019


Jochen Paleit, Bürgermeister