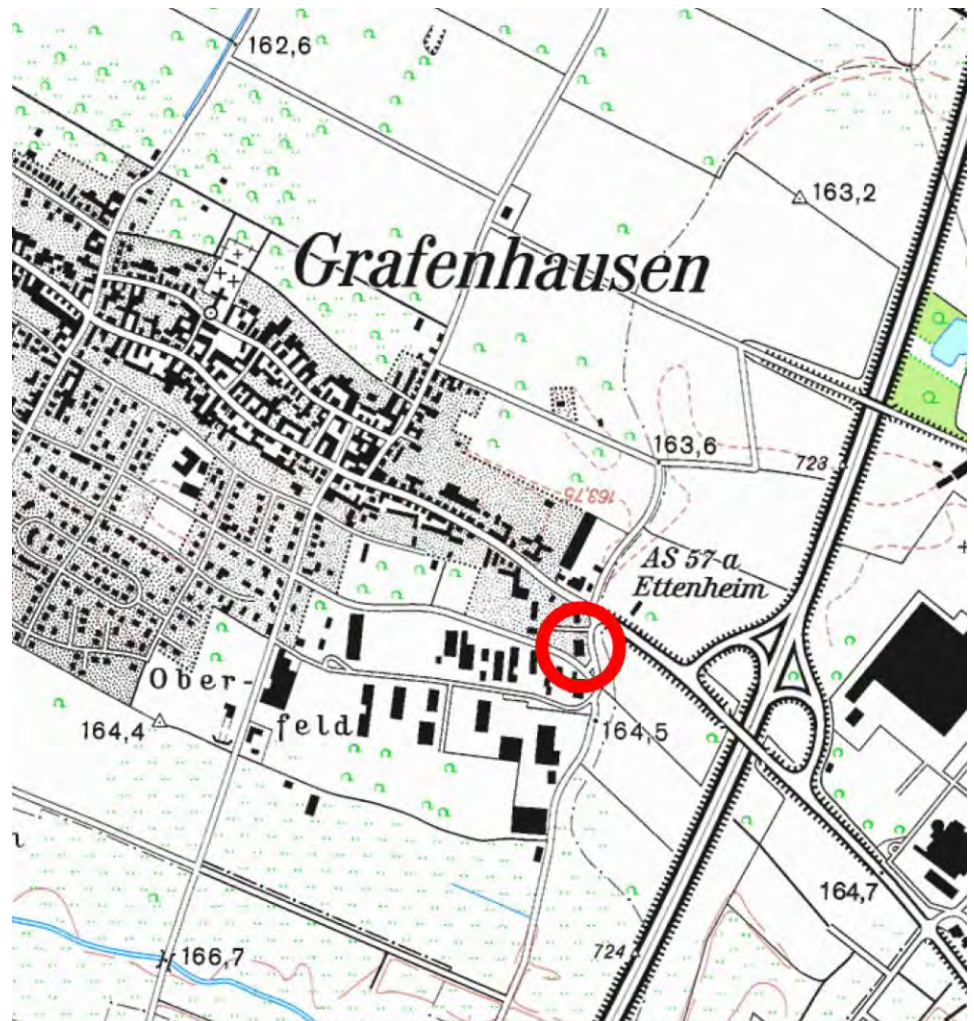


GEMEINDE KAPPEL- GRAFENHAUSEN

Ortsteil Grafenhausen



BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER ORTSEINGANG GRAFENHAUSEN 4. ÄNDERUNG

□ 1. Fertigung □ 2. Fertigung □ 3. Fertigung □ 4. Fertigung



S a t z u n g

Bebauungsplan „ÖSTLICHER ORTSEINGANG GRAFENHAUSEN“ 4. Änderung im Ortsteil Grafenhausen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am 05.05.2014 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "ÖSTLICHER ORTSEINGANG GRAFENHAUSEN" 4. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan – zeichnerischer Teil vom 17.04.2014
- Textliche Festsetzungen vom 17.04.2014

Beigefügt sind:

- Begründung vom 17.04.2014.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 17.04.2014 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Kappel-Grafenhausen, den 22.05. 2014.

Jochen Paleit
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 22. 05. 2014 rechtsverbindlich.



Bestandteile des Bebauungsplans:
 - Bebauungsplan - zeichnerischer Teil vom 17.04.2014
 - Textliche Festsetzungen vom 17.04.2014

Beigefügt sind:
 - Begründung
 Kappel-Grafenhausen, den 22.05.2014

Jochen Paleit
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan vom 17.04.2014
 wurde am 22.05.2014 rechtsverbindlich.



**GEMEINDE KAPPEL-
 GRAFENHAUSEN
 ORTSTEIL GRAFENHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN
 ÖSTLICHER ORTSEINGANG
 GRAFENHAUSEN
 4. Änderung
 M 1/1000
ORIGINAL IN A3**

ZEICHNERISCHER TEIL

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
MI	II	0,4	0,8	o

PLANZÄICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- MISCHGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BAUGRENZEN
- OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- PFLANZGEBOT BAUM
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
- LÄRMPEGELBEREICH

GEORGHEER
 FREIER ARCHITEKT

77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
 Tel. 0 78 21 / 93 60-0 • Fax 0 78 21 / 93 60-18

STAND: 17.04.2014



Bebauungsplan ÖSTLICHER ORTSEINGANG GRAFENHAUSEN

4. Änderung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 11. Juni 2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 16. April 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang Grafenhausen“ vom 23.03.1994, geändert durch die 2. Änderung vom 13.01.1998.

Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt im Bereich der Flurstücke Nr. 2881 und 2883 geändert. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

2. Inhalt der Änderung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



- 2.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) sowie LKW-Stellplätze ausgeschlossen.

Mischgebietstypische Spielhallen sind gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 i.V.m. § 4a Abs.3 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässig. Andere Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs.3 sind nicht zulässig.



Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- 3.1 Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsmaßnahmen sowie allen weiteren Erschließungs- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per e-mail: referat26 @ rpf.bwl. de)** schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Kochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfls. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.



Bebauungsplan ÖSTLICHER ORTSEINGANG GRAFENHAUSEN

4. Änderung

Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grafenhausen der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am östlichen Ortseingang an der Ecke Gewerbestraße / Hauptstraße. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 2881 und 2883 sowie eine Teilfläche des Straßengrundstückes Gewerbestraße 2884 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,28 ha.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der östlichen Ortseingang von Grafenhausen wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans ÖSTLICHER ORTSEINGANG GRAFENHAUSEN im Jahre 1994 städtebaulich entwickelt und mit 3 Änderungen fortgeschrieben. Im Bereich der Flurstücke 2881 und 2883 entlang der Gewerbestraße südlich der Hauptstraße L 103 ist in der rechtskräftigen 2. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Beide Grundstücke des Plangebiets sind mit einer Gaststätte (Schnitzel-Huber) und den zugehörigen Stellplätzen bebaut. Die Umgebung ist geprägt

- von einem Hotel und dem Autohof Kappel Grafenhausen im Norden
- von einer Wohnbebauung im Westen
- dem Gewerbegebiet Kleinoberfeld im Süden und
- dem Übergang zur freien Landschaft im Osten.

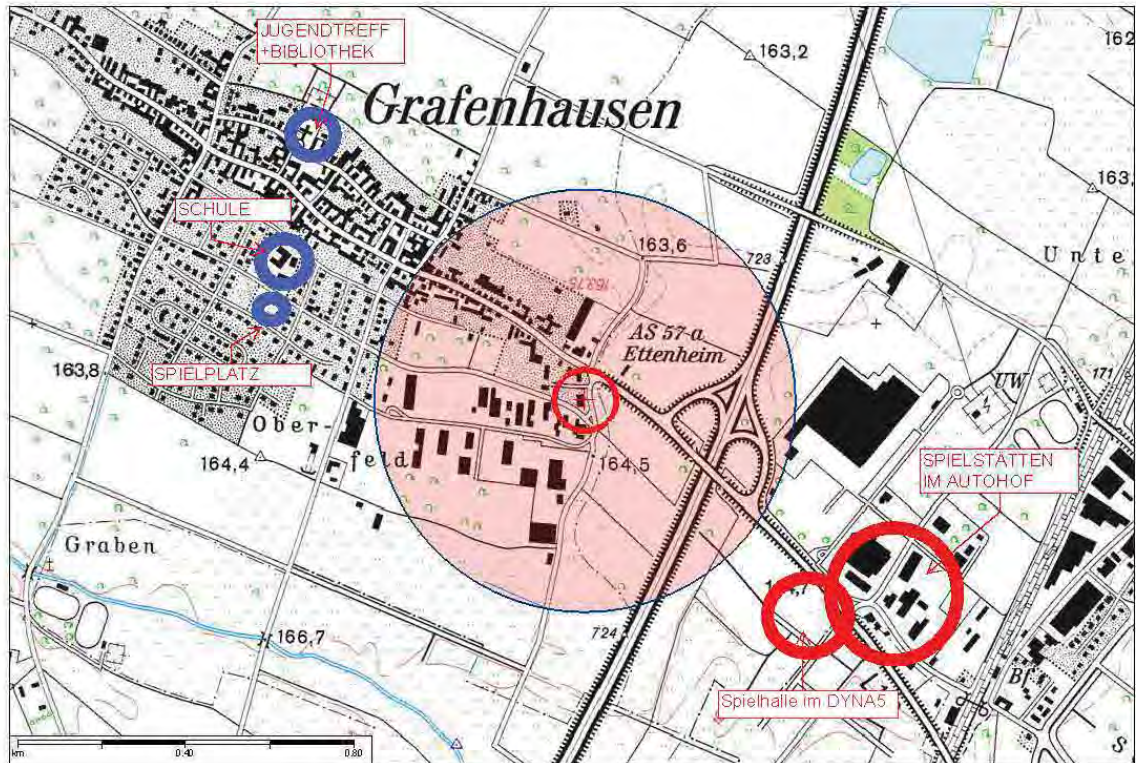
Anlass der Planaufstellung ist die Absicht des Betreibers, durch einen Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudes in der Gaststätte zusätzlich eine Spielhalle einzurichten.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, in einem bestehenden, durch Dienstleistungsangebote geprägten Mischgebiet die Einrichtung einer Spielhalle zu ermöglichen.

Mit dem Landesglückspielgesetz (LGlüG) a.d.J. 2012 wurden die Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen neu gefasst, unter anderem mit der Festlegung eines 500m-Mindestabstands zwischen einzelnen Spielstätten und zu Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen dienen. Die gesetzlichen Regelungen verändern die bauplanungsrechtlichen Steuerungserfordernisse der Vergnügungsstättenkonzepte der Gemeinden, da sie unmittelbar eine unerwünschte Konzentration von Spielhallen verhindern und den Jugendschutz sichern.

In Grafenhausen liegen die Voraussetzungen vor, im Plangebiet die erforderlichen Mindestabstände zu benachbarten Spielhallen und zu Jugendeinrichtungen einzuhalten (s. nachstehende Planskizze). Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans ÖSTLICHER ORTSEINGANG GRAFENHAUSEN werden damit die Voraussetzung geschaffen, eine mischgebietsverträgliche Spielhalle in einem gewerblich geprägtem Umfeld zu ermöglichen. Sonstige Vergnügungsstätten bleiben – auch als Ausnahme- ausgeschlossen.



Top: Karte 1:25000 Baden-Württemberg (2012), Maßstab 1:10000
© Copyright, siehe Hinweis auf dem verwendeten Datenträger
Seite 1 von 1

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen weist den Bereich als gemischte Baufläche aus. Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen; der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, umweltrechtliche Belange

Mit der Planänderung wird sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach Art und Maß der zulässigen Nutzung und nach der zulässigen Gebäudeform nicht wesentlich verändert. Umweltrechtliche Belange und Schutzziele der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden durch die Planänderung nicht berührt.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und von einer Umweltprüfung wird abgesehen.



Umfang und Inhalt der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan ÖSTLICHER ORTSEINGANG GRAFENHAUSEN, 2.Änderung schließt im Planbereich Vergnügungsstätten sowohl als allgemein zulässige wie auch als ausnahmsweise zulässige Nutzung im Mischgebiet aus.

Mit der 4. Änderung werden im Mischgebiet zulässige Spielhallen als allgemein zulässige Nutzung gestattet; sonstige Arten von Vergnügungsstätten bleiben ausgeschlossen.

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die Haupt- und Gewerbestraße vollständig erschlossen, die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha.