

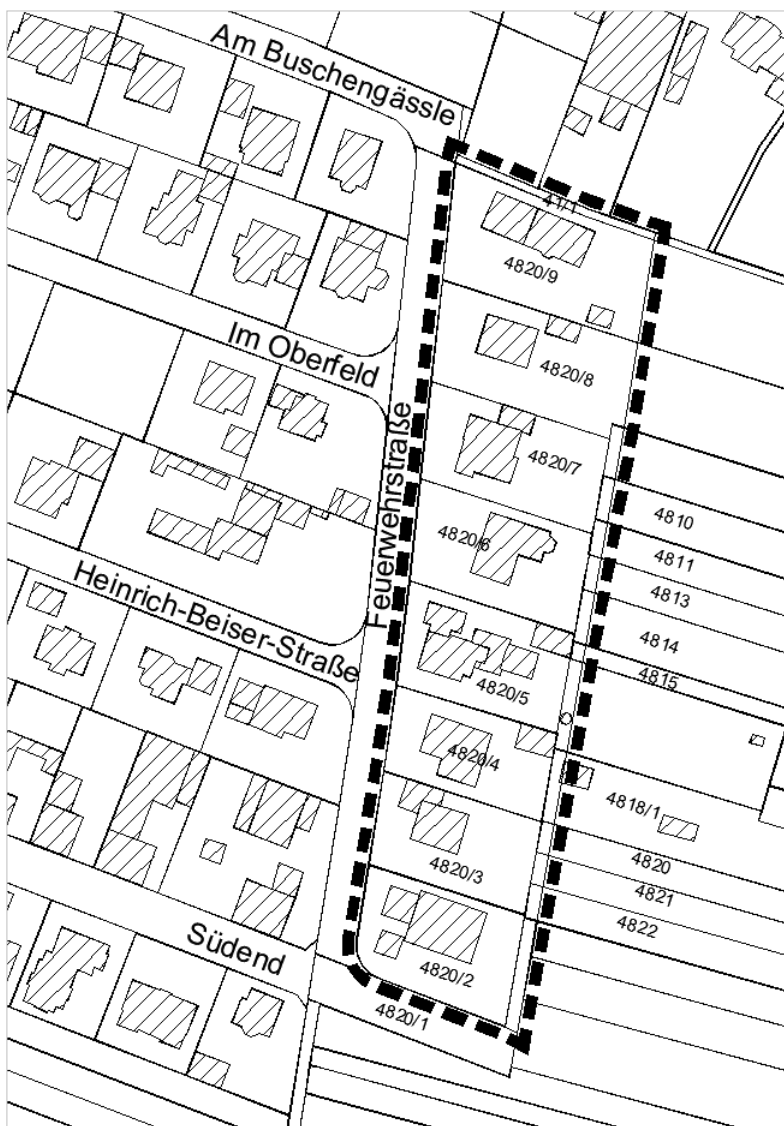


3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
Begründung

Stand: 20.12.2021
Fassung: Satzung



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEIDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 20.12.2021

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ sowie
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ ist der Bebauungsplan „Oberfeld“ in der Fassung der 2. Änderung vom 19.09.2019. Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt vom 20.12.2021).

§ 3

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt 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 3. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:1.000) in der Fassung vom 20.12.2021
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil) in der Fassung vom 20.12.2021
2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil (Deckblatt M 1:1.000) in der Fassung vom 20.12.2021
 - b) den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 20.12.2021
3. Beigefügt ist die
 - a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom 20.12.2021

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

Die nicht von der 3. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberfeld“ in der Fassung der 2. Änderung vom 19.09.2019 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Kappel-Grafenhausen, den 22.12.2021

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.

Kappel-Grafenhausen, den 22.12.2021

Jochen Paleit, Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 51 am 23.12.2021.
Die 3. Bebauungsplanänderung wurde damit am 23.12.2021 rechtsverbindlich.

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 20.12.2021 beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

- 1.1.2.2 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 nur ausnahmsweise zulässig.

Ziffer 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) wird wie folgt **ergänzt**:

- 1.2.2.3 Bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach (bis 10° Dachneigung) oder Pultdach gilt als maximale Traufhöhe der Pultfirst. Bei Gebäuden mit einem Flachdach (bis 5° Dachneigung) gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand / Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt. Die maximal zulässige Trauf- / Pultfirsthöhe bei Flachdächern, flach geneigten Dächern und Pultdächern wird festgesetzt auf 10,5 m. Als Pultfirst bzw. Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

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 Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt. Ebenerdige Nebenanlagen (wie Terrassen oder Schwimmbäder)

sind im Plangebiet zulässig.

- 1.3.3 Garagen, Carports, überdachte Fahrradstellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Carports werden definiert als zu allen Seiten offene, überdachte Stellplätze. Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Zufahrt erfolgt, einen Abstand von mind. 4,5 m im Zufahrtbereich, im Seitenbereich und zu allen anderen Verkehrsflächen von mind. 1,0 m einhalten. Carports und überdachte Fahrradstellplätze müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Ziffer 1.5 (Stellung baulicher Anlagen) wird für den Deckblattbereich wie folgt **ergänzt**:

- 1.5.1 Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei Gebäuden mit Flach- (bis 5°) oder flach geneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) ist eine um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig.

Ziffer 1.6 (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) wird für den Deckblattbereich wie folgt **ergänzt**:

- 1.6.1 Im Plangebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum und 5 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- 1.6.2. Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen ist.

Ziffer 1.7 (Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird für den Deckblattbereich wie folgt **ergänzt**:

- 1.7.1 Zugangswege, private Stellplatzflächen und Garagenzufahren sind in stark wasserundurchlässigem Material (Pflasterbelag, Forstmischung, Rasengittersteine) mit einem Versickerungswert von mind. 270 l/(s*ha) im Neuzustand auszuführen und zu begrünen.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedackte 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.
- 1.7.3 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 3. 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°, oder als Flachdächer, flachgeneigte- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Die Satteldächer sind mit einem Dachüberstand von mind. 20 cm herzustellen und in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen herzustellen.
- 1.2 Flachgeneigte Dächer und Pultdächer der Haupt- und Nebengebäude mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei Abgang ist die Begrünung zu ersetzen. Ausgenommen von der Begrünung sind Dachflächen, die zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen) genutzt werden.
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.
- 1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.
- 1.4 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

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

Allgemeines

- 2.1.1 Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig.
- 2.1.2 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.
- 2.1.3 Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,9 m betragen und ist an der Dachschräge zu messen.

- 2.1.4 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 Mindestdachneigung 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 0,8 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante.
- 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.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, einschließlich Ferienwohnungen, wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Folgende Hinweise werden für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ ergänzt bzw. ersetzt:

HINWEISE

1. 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.

2. 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.

3. 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 abgeschot-

ben 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.

4. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Hochflutlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.

5. 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.

6. Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

7. 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.

8. Artenschutz

Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Vor allem hinsichtlich Vögel und Fledermäuse sollte zur Klärung, ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, im Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).

9. Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird empfohlen auf einen ausreichend großen Abstand der Wohnbebauung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung im Osten zu achten. Der empfohlene Abstand beträgt 10 m, welcher durch eine 2- bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,80 m bis 2,50 m hohe mit immergrün durchpflanzte Abschirmhecke auf 2/3 (6,70 m) reduziert werden kann.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den 22.12.2021



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.

Kappel-Grafenhausen, den 22.12.2021



Jochen Paleit, Bürgermeister

fsp.stadtplanung *BWS*

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

Der Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 51 am 23.12.2021.

Die 3. Bebauungsplanänderung wurde damit am 23.12.2021 rechtsverbindlich.

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Verfahrensablauf:.....	5
1.5	Flächennutzungsplan.....	6
2	Inhalte der Änderung	6
2.1	Änderungen zeichnerischer Teil.....	6
2.2	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen	8
2.3	Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 2. Änderung	10
2.4	Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme.....	11
3	Umweltbelange	12
3.1	Bestandsanalyse.....	12
3.2	Planänderungen.....	12
3.3	Abwägung.....	12
4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	13
5	Kosten	13
6	Bodenordnung	13
7	Städtebauliche Daten	13

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. 2019 wurde dann die zweite Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, wieder wurden für ein bis dahin noch nicht bebautes Grundstück, die Zulässigkeiten geändert. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ wurde am 19.09.2019 rechtskräftig.

Anlass der nun vorliegenden 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Oberfeld“ ist die Anfrage eines Grundstückseigentümers, der ein bestehendes Wohnhaus so umbauen möchte, dass insgesamt 2 Haushalte einer Familie dort zusammen leben und arbeiten können. Um dies zu erreichen, soll die bestehende Bebauung erweitert werden, so dass das bestehende Dachgeschoss umgebaut und um ein Dachgeschoss erweitert werden soll. Um eine moderne Bebauung zu ermöglichen, soll hier ein Pultdach mit einer flachen Neigung errichtet werden. Der Gemeinderat hat sich in einer ersten Besprechung dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, da durch diese Umbaumaßnahme zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Im weiteren Verlauf der Planungen hat dann die Gemeinde bei den benachbarten Grundstückseigentümern angefragt, ob weiterer Änderungsbedarf besteht. Im Süden des nun vorliegenden Änderungsbereichs besteht ebenfalls der Wunsch, die bestehende Bebauung zu erweitern, so dass auch hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Bei allen anderen Grundstückseigentümern besteht aktuell kein Bedarf. Um zu vermeiden, dass der bestehende Bebauungsplan durch weitere „Briefmarken“ kleinteilig geändert wird, hat sich die Gemeinde entschieden, die Bebauung östlich der Feuerwehrstraße insgesamt zu überplanen und die bestehenden Bebauungsvorschriften zu aktualisieren und zu modernisieren.

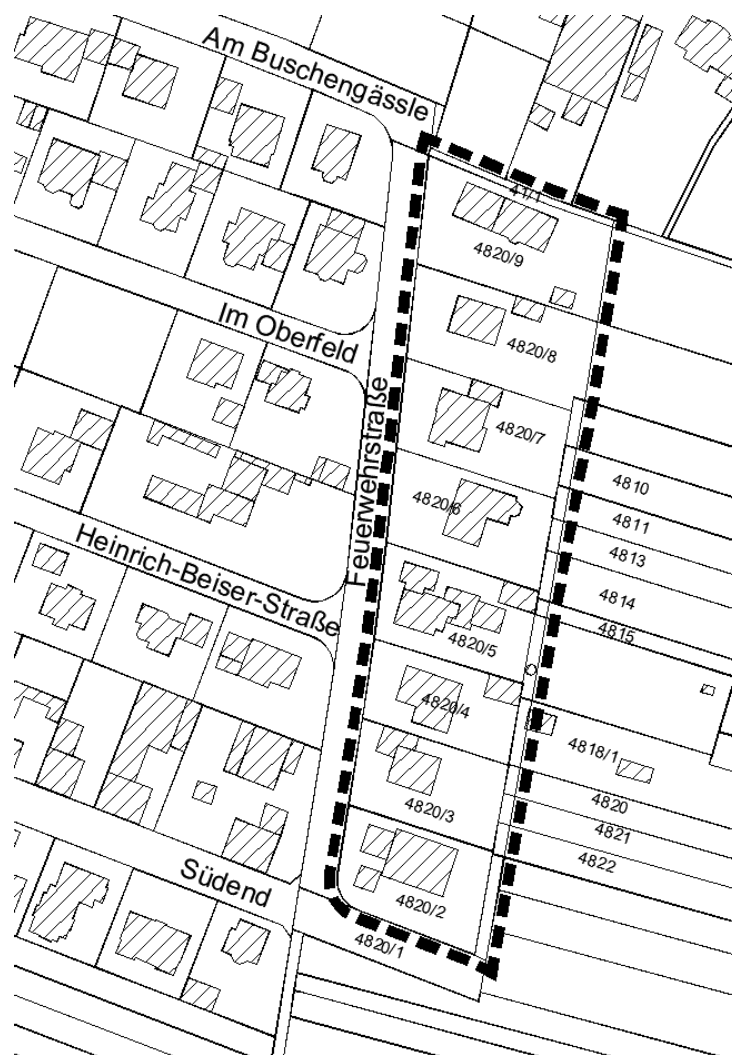
Nachdem nun aufgrund einer aktuellen Anfrage der Bebauungsplan geändert werden soll, möchte die Gemeinde die Gelegenheit nutzen, um auch gleich die Maßgaben aus dem Ferienwohnungskonzept für diesen Teil des Bebauungsplans umzusetzen. Das Ferienwohnungskonzept sieht vor, in diesem Gebiet die Entstehung von Ferienwohnungen zu regulieren, so dass diese zwar weiterhin zulässig sein sollen, jedoch nur in einem untergeordneten Rahmen. Bisher waren Ferienwohnungen als gemäß § 4 Abs.3 Nrn. 1 und 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie als nicht störende Gewerbe allgemein zulässig. Dies soll nun dahingehend geändert werden, dass sie nur noch ausnahmsweise zulässig sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1981. Damals wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften aufgestellt und zur Satzung beschlossen. Dies ist heute aus rechtlicher Sicht nicht mehr möglich, so dass im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans nun örtliche Bauvorschriften als eigenständige Satzung für den Geltungsbereich der 3. Änderung aufgestellt werden sollen. Insgesamt soll die 3. Änderung des Bebauungs-

plans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da ein bestehender Bebauungsplan im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung überarbeitet werden soll.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ umfasst die Bebauung östlich der Feuerwehrstraße und hat eine Größe von insgesamt 8.265 m². Der Geltungsbereich schließt die Flurstücke Flst.Nrn. 4820/2, 4820/3,



4820/4, 4820/6, vollständig ein, sowie große Teile der Flurstücke Flst.Nrn. 41/1, 4820/1, 4820/5, 4820/7, 4820/8, 4820/9. Darüber hinaus sind im östlichen Teil des Geltungsbereichs jeweils kleine Teilflächen der Flurstücke Flst.Nrn. 4810, 4811, 4813, 4814, 4815, 4818/1, 4820, 4821, 4822, in die Planungen integriert, jeweils in zweckdienlicher Abgrenzung und analog zur Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberfeld“.

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

Das Plangebiet wird im Westen durch die Feuerwehrstraße, im Süden und Osten durch die angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Norden durch die Bebauung entlang der Hauptstraße begrenzt. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt und ist bereits vollständig bebaut. Im östlichen Bereich ist darüber hinaus eine kleine Verkehrsfläche dargestellt, die die rückwärtige Erschließung der Bebauung sichern sollte.

In einer Gemeinderatssitzung am 14.06.2021 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ und der Erlass örtlicher Bauvorschriften beschlossen. Der Änderungsbereich für den Aufstellungsbeschluss umfasste die Flurstücke Flst.Nrn.

4820/9, 4820/8, 4820/7, 4820/6, 4820/5, 4820/4, 4820/3 sowie 4820/2. Im nun vorliegenden Verfahren soll der Änderungsbereich erweitert werden, so dass auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte kleine Verkehrsfläche im Osten des Wohngebiets in die Planungen integriert wird. Dies hat plangraphische Gründe, da ein aufzubringendes Deckblatt ansonsten diese kleine Verkehrsfläche nicht überlagern würde, so dass es zu Problemen hinsichtlich der Lesbarkeit des Bebauungsplans inklusive der Änderung kommen würde.

1.3 Planungsverfahren

Die 3. 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, grenzt an die bestehende Bebauung des Ortsteils Kappel an und bildet den Ortsrand. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird das Maß der Bebauung (Traufhöhe), die Anordnung, sowie die Gestaltung (Dachformen) 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 Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke. 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. Bei Bebauungsplanänderungen ist darüber hinaus nur die Grundfläche maßgeblich, die durch die Änderung neu zulässig wird.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 8.265 m² aus, so dass schon allein aufgrund der geringen Größe des Plangebiets 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 befinden sich in der Gemeinde Kappel-Grafenhausen noch weitere Bebauungspläne 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. Der Bebauungsplan „Untergartenstraße“ im Norden von Kappel wird ebenfalls aktuell im beschleunigten Verfahren geändert, hier be-

steht jedoch kein räumlicher Zusammenhang, da die beiden Plangebiete weit voneinander entfernt liegen. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt, hier soll jedoch die Zulässigkeit von Ferienwohnungen geregelt werden, so dass weder ein sachlicher, noch ein räumlicher Zusammenhang besteht.

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 „Rheinniederung Sasbach – Wittenweier“ Nr. 7712401 ist etwa 1,3 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 Hochwasserumleitungskanals. Dieses FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von etwa 300 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. Auch werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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.

1.4 **Verfahrensablauf:**

- | | |
|---------------------------|---|
| 14.06.2021 | Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. |
| 18.10.2021 | Billigung des Entwurfs, Anpassung des Geltungsbereichs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage. |
| 29.10.2021–
30.11.2021 | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |

Anschreiben vom
26.10. mit Frist bis
30.11.2021

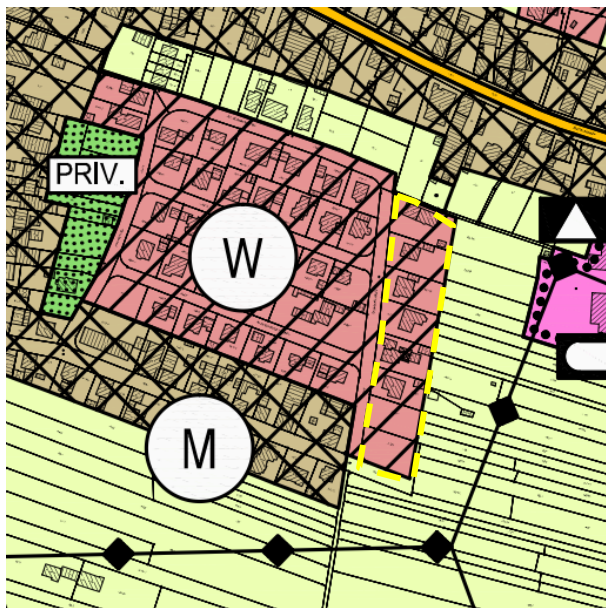
Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

20.12.2021

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. 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.)

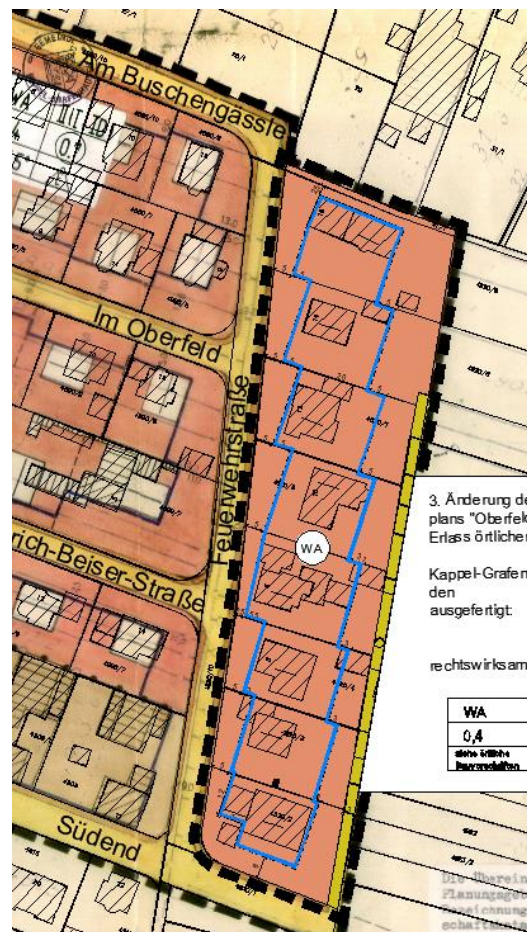
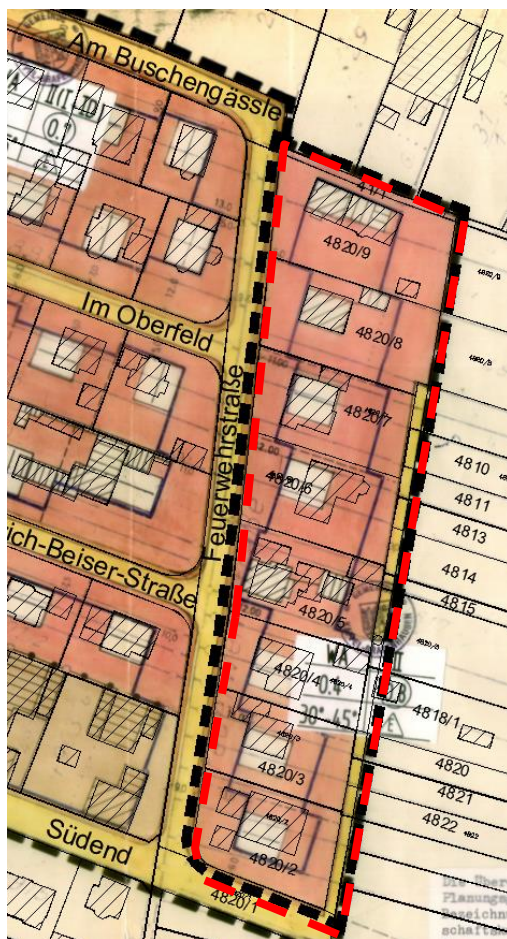
2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

2.1 Änderungen zeichnerischer Teil

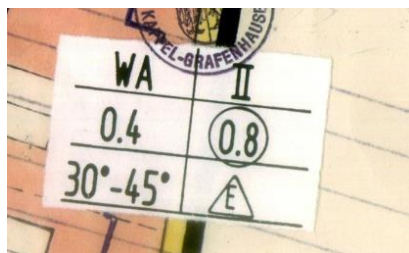
Die Planzeichnung setzt für das Plangebiet überwiegend ein allgemeines Wohngebiet fest, im östlichen Teil wird darüber hinaus eine kleine Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,0 m dargestellt, so dass die bestehende Bebauung auch rückwärts erschlossen werden kann. Diese Verkehrsfläche wurde jedoch nicht angelegt, so dass die tatsächlichen Nutzungen hier zumeist landwirtschaftliche Nutzung oder Gartenflächen der bestehenden Bebauung sind. In der Planzeichnung wird

darüber hinaus durch die Darstellung der Baugrenze die überbaubare Fläche definiert, sowie für die einzelnen Baukörper die zulässige Firstrichtung. In der Nutzungsschablone werden neben dem Maß der baulichen Nutzung auch gestalterische Vorgaben gemacht, wie die zulässige Dachneigung. Darüber hinaus sind durch Eintragung in der Planzeichnung keine weiteren Festsetzungen vorhanden.



Links: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Oberfeld“ in der Fassung der 2. Änderung mit Geltungsbereich der 3. Änderung (rot), unmaßstäblich

Rechts: Deckblatt der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“, unmaßstäblich



WA	II
0,4	0,8
siehe örtliche Bauvorschriften	E

Links: Nutzungsschablone in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ für den Änderungsbereich (unmaßstäblich), Rechts: neue Nutzungsschablone (unmaßstäblich)

Im Zuge der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung soll die Planzeichnung durch ein Deckblatt überlagert werden. Ziel der Änderung ist es, die Anordnung der Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken zu optimieren, so dass die geplanten Anbaue möglich werden. Dementsprechend wird die Baugrenze, die die überbaubare Grundstücksfläche definiert, angepasst, wobei jedoch die Grundzüge erhalten bleiben. 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. Das Baufenster soll vor allem im südlichsten Teilbereich optimiert werden. Es ist weiterhin so gestaltet, dass die Bebauung gemäß der angegebenen Firstrichtung leicht gedreht zur Straße entstehen muss, so dass sich die Bebauung entlang der Querstraße (Am Buschengässle, Im Oberfeld, Heinrich-Beiser-Straße und Südend) orientiert und diese abschließt. Darüber hinaus wird aus plangraphischen Gründen die Nutzungsschablone neu erstellt, so dass diese die Festsetzungen im Plan nicht weiter überlagert. Inhaltlich wird lediglich die Aussage zur zulässigen Dachneigung geändert, so dass nun in der Planzeichnung auf die örtlichen Bauvorschriften verwiesen wird, ohne die zulässige Dachneigung darzustellen.

Die weiteren Festsetzungen, wie die Art der baulichen Nutzung, die vorgegebene Firstrichtung, die Zuordnung zur Nutzungsschablone und die öffentliche Verkehrsfläche im Osten bleiben in der Planzeichnung 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 nur noch ausnahmsweise zugelassen 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, hat die Gemeinde ein Ferienwohnungskonzept erarbeitet, das die geplante zukünftige Entwicklung in der Gemeinde aufzeigt und für die verschiedenen Teilräume die Entwicklungsziele definiert. Für den Bereich des nun vorliegenden Bebauungsplans definiert das Ferienwohnungskonzept einen Bereich, in dem Ferienwohnungen zugelassen bleiben, die Entwicklung jedoch eingeschränkt und begleitet wird, um negative städtebauliche Folgen zu vermeiden. Vor allem auf Grund der engen Straßenräume soll vermeiden werden, dass zusätzlicher ruhender Verkehr im öffentlichen Raum entsteht. Dementsprechend wird unter dem Punkt der Art der baulichen Nutzung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen beschränkt, indem sie nun nur noch ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus wird in den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften das Thema der notwendigen Stellplätze thematisiert.

Ziffer 1.2 (Maß der baulichen Nutzung)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch Eintragung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird darüber hinaus die maximal zulässige Traufhöhe in Abhängigkeit von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert. Im Zuge der nun vorlie-

genden Änderung des Bebauungsplans soll neben der veränderten Anordnung der Bebauung auch die zulässige Art der Dachgestaltung verändert werden. So sollen nun auch flachgeneigte Dächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° zugelassen werden. Da bei Pultdächern jedoch gemäß der Definition der Traufhöhe, also der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut durch den Pultfirst eine Traufe entsteht, soll im Zuge der nun vorliegenden Änderung auch die zulässige Traufhöhe in diesen Fällen angepasst werden, so dass bei der Realisierung eines Pultdaches weiterhin 2 Vollgeschosse sowie ein aufgesetztes Attikageschoss statt eines Dachgeschosses wie bei den Satteldächern zulässig ist. Dementsprechend wird die zulässige Traufhöhe bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern, Flachdächern und Pultdächern auf 10,5 m erhöht. Da dies jedoch nur bei flachgeneigten und Pultdächern gilt und auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht verändert wird, wird sich die neue Bebauung auch weiterhin in ihrer Kubatur in die Umgebung einfügen, lediglich die Dächer können nun auch als moderne flachgeneigte oder Pultdächer ausgebildet 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. Darüber hinaus wird definiert, dass auch Garagen, Carports oder Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sie müssen jedoch zu den angrenzenden Verkehrsflächen entsprechende Abstände einhalten. Vor Garagen beispielsweise muss ein Abstand von 4,5 m eingehalten werden, so dass einerseits die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge eine ausreichende Sicht auf den Verkehrsraum haben, andererseits der Raum vor der Garage jedoch auch als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann. Für Carports und überdachte Fahrradstellplätze gelten ebenfalls Abstandsregeln, so müssen diese einen Abstand von 1,0 m zur Straße einhalten, so dass durch diese baulich in Erscheinung tretenden Anlagen der Straßenraum nicht eingeengt wird. Aus Sicherheitsgründen müssen auch ebenerdige Stellplätze einen Abstand zur Straße von 0,5 m eingehalten werden.

Ziffer 1.5 (Stellung baulicher Anlagen)

In der Planzeichnung ist durch die Darstellung der Firstrichtung die zulässige Stellung der baulichen Anlagen definiert. Diese soll nun dahingehend angepasst werden, dass für Gebäude mit einem flach geneigten Dach auch eine um 90° gedrehte Firstrichtung möglich ist, so dass sich die aufgesetzten Attika-Geschosse auch zur Straße hin orientieren können. Grundsätzlich soll jedoch die Lage der Gebäude zur Straße in der jetzigen Form erhalten werden, da weiterhin die Bebauung mit der Bebauung der Querstraßen in Einklang stehen und diese abschließen soll.

Ziffer 1.6 (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 1.7 (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 insektenschonende Beleuchtungen zulässig sind.

2.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 3. 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 Bebauungsvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2) von 1981 für den Änderungsbereich der nun vorliegenden 3. 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 erlassenen örtlichen Bauvorschriften übernommen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen wird nur in zwei Aspekten vorgenommen: Die zulässige Dachform wird ergänzt, so sind nun die Dächer auch als Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig. Somit sind auch die moderneren flacheren Dächer zulässig, die dann jedoch entsprechend zu begrünen sind. Ausgenommen von der Pflicht zur Begrünung sind lediglich Dachflächen, die für die solare Energiegewinnung genutzt werden, so dass die Bauherren individuell über die Nutzung entsprechender Anlagen entscheiden können. Darüber hinaus werden die Festsetzungen präzisiert. So wird der notwendige Dachüberstand präzisiert, so dass nun klar ist, dass er mindestens 20 cm betragen muss. Und auch die Aussagen zu den zulässigen Farbtönen werden ergänzt, so dass nun Dacheindeckungsmaterialien in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig sind. Flachgeneigte Dächer und Pultdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen, so dass der Eingriff in die Natur und Landschaft minimiert wird.

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 überarbeitet. Ziel ist es, die ortsüblichen Bauvorschriften von Kappel-Grafenhausen zu übernehmen, so dass ein harmonisches Ortsbild gewahrt wird. Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 0,8 m hoch sein dürfen, Mauern und Sockel können eine Höhe von maximal 0,5 m aufweisen, so dass der öffentliche Raum nicht durch zu hohe Einfriedungen eingeengt wird und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. Draht- oder Maschendrahtzäune hingegen sind nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig, so dass die Eingrünung des Plangebiets verbessert wird.

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 Anfahrtssicht 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 den örtlichen Bauvorschriften darauf hingewiesen, dass diese Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies (sog. Steingärten) gemäß dem Naturschutzgesetz nicht zulässig sind.

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. Auch für die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen sollen je Wohnung 2 Stellplätze hergestellt werden, so dass auch durch Besucher der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht erhöht wird und Konflikte innerhalb der Wohnbebauung entstehen.

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 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld“ liegt innerhalb des Ortsteils Kappel in der bebauten Siedlungsstruktur. Der Änderungsbereich ist bereits vollständig überplant und bebaut. Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende Baurecht dahingehend angepasst, dass primär die Anordnung der möglichen Bebauung auf dem Grundstück sowie die Gestaltung der Bebauung 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 3. Änderung in die Bauvorschriften 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. In den örtlichen Bauvorschriften wird neu aufgenommen, dass flachgeneigte Dächer und Pultdächer nun zulässig sind, sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude. Diese sind dann jedoch zu begrünen, so dass auch hier ein klimatisch positiver Aspekt in die Planungen neu aufgenommen wird. All diese Festsetzungen minimieren die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.

3.3 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine negativen Veränderungen der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung sowie die verschiedenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie den umweltschützenden Festsetzungen kann zukünftig hingegen eine Verbesserung der Situ-

ation ermöglicht werden. Da das Plangebiet jedoch bereits fast vollständig bebaut und in Anspruch genommen ist, wird die tatsächliche Veränderung jedoch erst zukünftig oder bei baurechtlich relevanten Änderungen an der bestehenden Bebauung relevant.

4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans liegt östlich der Feuerwehrstraße. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und durch die angrenzende Feuerwehrstraße vollständig erschlossen. Durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung soll primär die Anordnung der möglichen Bebauung auf dem Grundstück, sowie die Gestaltung der Bebauung optimiert werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

5 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen, durch deren konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. entsprechende Kostenübernahmeerklärungen zwischen der Gemeinde und den Bauherren wurden bereits unterzeichnet. 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 8.265 m², deren Art der baulichen Nutzung überwiegend als allgemeines Wohngebiet erhalten bleibt. Die kleine, 3,0 m breite Verkehrsfläche im Osten bleibt ebenfalls unverändert erhalten.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den 22.12.2021



Jochen Paleit, Bürgermeister

fsp.stadtplanung *BWJ*

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

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

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. 51 am 23.12.2021.
Die 3. Bebauungsplanänderung wurde damit am 23.12.2021 rechtsverbindlich.

Kappel-Grafenhausen, den 22.12.2021

Jochen Paleit, Bürgermeister

