



# 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung  
Deckblatt  
Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften  
Begründung

Stand: 18.10.2021  
Fassung: Offenlage



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNGEN DER GEMEIDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN**

über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“  
b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Untergartenstraße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ sowie  
b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Untergartenstraße“

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)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ ist der Bebauungsplan „Untergartenstraße“ vom 16.07.1987 (Ausfertigung). Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untergartenstraße“.

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“  
b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Untergartenstraße“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. Er umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untergartenstraße“.

### § 3 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil neu gefasst.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen geändert und ergänzt.
- werden die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen.

### § 4 Bestandteile der Änderung

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

### § 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ vom 16.07.1987 (Ausfertigung) gelten unverändert fort.

Kappel-Grafenhausen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. \_\_ am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Die 1. Bebauungsplanänderung wurde damit am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ rechtsverbindlich.

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untergartenstraße“. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

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 1.12. (Art der baulichen Nutzung) wird wie folgt **ergänzt**:

- 1.12.1 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 1.13 (Garagen) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **neu gefasst**:

- 1.13.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze sowie im Bereich zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der südlichen Gebäudeflucht zulässig. Carports werden definiert als zu allen Seiten offene, überdachte Stellplätze. Überdachte Fahrradstellplätze und ebenerdige Stellplätze sind überall im Plangebiet zulässig.
- 1.13.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Zufahrt erfolgt, einen Abstand von mind. 5,0 m im Zufahrtsbereich, im Seitenbereich von mind. 1,0 m einhalten.

#### Ziffer 1.40 (Maß der baulichen Nutzung) wird für den Deckblattbereich wie folgt **neu aufgestellt**:

- 1.41 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,40 m (Meter). Oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

- 1.42 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,30 m (Meter). Oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante.
- 1.43 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe gilt die natürliche Geländeoberkante an der Mitte der Gebäudeseite auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite. Grenzt ein Grundstück an zwei Seiten an Verkehrsflächen, so ist die Verkehrsfläche maßgeblich, von der die tatsächliche Zufahrt des Grundstücks erfolgt.

Ziffer 1.50 (Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird für den Deckblattbereich wie folgt **neu aufgestellt**:

- 1.51 Pkw-Stellplatzflächen, deren Zufahrten und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.52 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.
- 1.53 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

Ziffer 2.00 (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) **entfällt** für den Änderungsbereich vollständig.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ vom 16.07.1987. 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 der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.
- 1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen oder Carports sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° oder als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig. Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm herzustellen und extensiv zu begrünen. Bei Abgang ist die Begrünung zu ersetzen. Die Nutzung als Dachterrasse ist zulässig.  
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/m<sup>2</sup> bzw. 40–70 g/m<sup>2</sup>. 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. Aufgeständerte Anlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

### **2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,8 m sein, bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante. Mauern, Sockel und geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- 2.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind im gesamten Plangebiet nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 2.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.4 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

**3 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.

**4 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.

**5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

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



Folgende Hinweise werden 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](http://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](mailto: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 abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötig-

ges 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 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.

#### **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.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den \_\_\_\_.

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Jochen Paleit, Bürgermeister

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 \_\_\_\_.

### Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. \_\_ am \_\_\_\_.

Die 1. Bebauungsplanänderung wurde damit am \_\_\_\_ rechtsverbindlich.

Jochen Paleit, Bürgermeister

## INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>2</b>
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.....	5
<b>2</b>	<b>Inhalte der Änderung</b> .....	<b>6</b>
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
<b>3</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>12</b>
3.1	Bestandsanalyse.....	12
3.2	Planänderungen.....	12
3.3	Abwägung.....	13
<b>4</b>	<b>Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>13</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Der Bebauungsplan „Untergartenstraße“ im Ortsteil Kappel wurde am 16.07.1987 ausgefertigt und danach durch die ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig. Er sollte die Bebauung östlich der Straße Untergarten planungsrechtlich sichern. Ziel war es damals, die bestehende Bebauung zu ergänzen und den Ortsrand von Kappel angemessen zu gestalten. Dementsprechend wurden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie beispielsweise die Begrünung entlang der Untergartenstraße sowie am östlichen Ortsrand oder die lockere Bebauung. Ein ursprüngliches Planungsziel war ebenfalls, die Bebauung auf dem Grundstück zu konzentrieren, so dass zwischen den einzelnen Baukörpern Blicke in die umgebende Landschaft freigehalten werden sollten. Dementsprechend war eine Festsetzung aufgenommen, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Im Zuge der Realisierung der einzelnen Gebäude ergaben sich jedoch schnell Anfragen, ob die Garagen auch außerhalb der Baugrenzen realisiert werden können, so dass auf den einzelnen Grundstücken die Garagen zumeist an der nördlichen Grundstücksgrenze realisiert wurden (zugelassen durch Befreiungen im Rahmen der jeweiligen Bauanträge), so dass die gesamte Bebauung auf den Grundstücken zugunsten größerer, zusammenhängender Privatgärten verschoben werden konnte. Schon im Jahr 1990 hat sich der Gemeinderat mit diesem Thema beschäftigt und beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Diese Änderung wurde jedoch nie weiterverfolgt, da die Bauanträge dann auf der Grundlage des Änderungsbeschlusses mit Befreiungen und Ausnahmen genehmigt wurden.

Nun liegen der Gemeinde wieder zwei Vorhaben vor, die jedoch in mehreren Punkten von den Vorgaben des Bebauungsplans abweichen. In einem der beiden Vorhaben soll die Garage außerhalb des Baufensters angelegt werden, darüber hinaus soll darüber hinaus das Gebäude auch geringfügig höher werden als zulässig und die Dachform der geplanten Garage weicht ebenfalls ab. Dem Gemeinderat lag der Bauantrag in einer öffentlichen Sitzung vor und es wurde beschlossen, diesem zuzustimmen. Das andere Vorhaben stellt die Erweiterung eines bereits bestehenden Wohnhauses dar. Auch hier soll die Traufhöhe etwas angehoben werden und die Bebauung weiter an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Vielzahl der notwendigen Änderungen bei beiden Planungen berühren jedoch die Grundzüge der Planung, so dass nun von Seiten des Landratsamtes darauf hingewiesen wurde, dass Befreiungen, die die Grundzüge der Planungen berühren, schwierig sind. Darüber hinaus liegt bereits ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans vor, der jedoch nicht genauer präzisiert, welche Änderungen nun vorgenommen werden sollen. Dementsprechend wird nun, um Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen, der Bebauungsplan geändert. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, zum einen die Festsetzungen dahingehend zu ändern, dass eine größere Flexibilität bei der Realisierung der Bebauung entsteht, zum anderen sollen jedoch die Grundzüge erhalten werden. Um darüber hinaus auch den aktuellen Anforderungen an den Städtebau gerecht zu werden, sollen auch die Parameter der Zulässigkeit an das Maß der baulichen Nutzung an die heutigen Anforderungen angepasst werden. So soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Zulässigkeit des Maßes der Bebauung erhöht werden, so dass sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), also der überbaubaren Fläche, als auch bezüglich der zulässigen Traufhöhe eine Erhö-

hung der Werte umgesetzt werden soll, so dass eine Bebauung mit einer angemessenen Dichte, nach heutigen Bewertungsmaßstäben, entstehen kann.

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 Bebauungsplan 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1987. 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 1. Änderung des Bebauungsplans nun örtliche Bauvorschriften als eigenständige Satzung erlassen werden sollen. Insgesamt soll die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ vom 16.07.1987 (Ausfertigung) und umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 462/1, 462/2, 462/3, 462/4, 462/5, 462/6, 462/7, 462/8, 462/9, 462/10, 462/11 und 462/12 vollständig, sowie die Straßengrundstücke Flst.Nrn. 168, 442, 465 und 617 in zweckdienlicher Abgrenzung. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,24 ha und wird im Süden von der Wittenweierstraße, im Westen von der Untergartenstraße und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Norden grenzt die weitere Wohnbebauung entlang der Untergartenstraße an. Das Plangebiet ist bereits großteils als Wohngebiet realisiert, nur wenige Grundstücke sind noch nicht bebaut.

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

### **1.3 Planungsverfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ 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 fast vollständig bebaut. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Ausnutzbarkeit sowie 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 bereits in Anspruch genommener Bauflächen und ermöglicht eine moderne Bebauung auf den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken, 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 m<sup>2</sup>, 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 12.354 m<sup>2</sup> aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zu umgehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung liegt im Nordosten 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. Auch die 3. Bebauungsplanänderung „Oberfeld“ soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, auch hier soll die Bebaubarkeit neu geregelt werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Süden des Ortsteils Grafenhausen, so dass ein räumlicher Zusammenhang nicht gegeben ist.

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 0,8 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 170 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:**

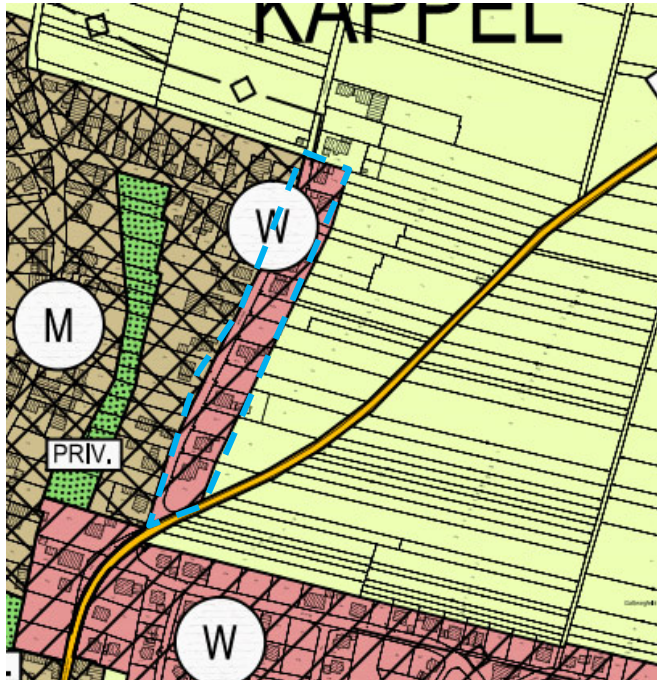
01.03.2021	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
18.10.2021	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
____.____.____ – ____.____.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____. mit Frist bis ____.____.____	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige 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  
Verwaltungsgemein-schaft  
Ettenheim mit Darstellung des  
Änderungsbereichs (hellblau,  
eigene Darstellung, o.M.)*

## 2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

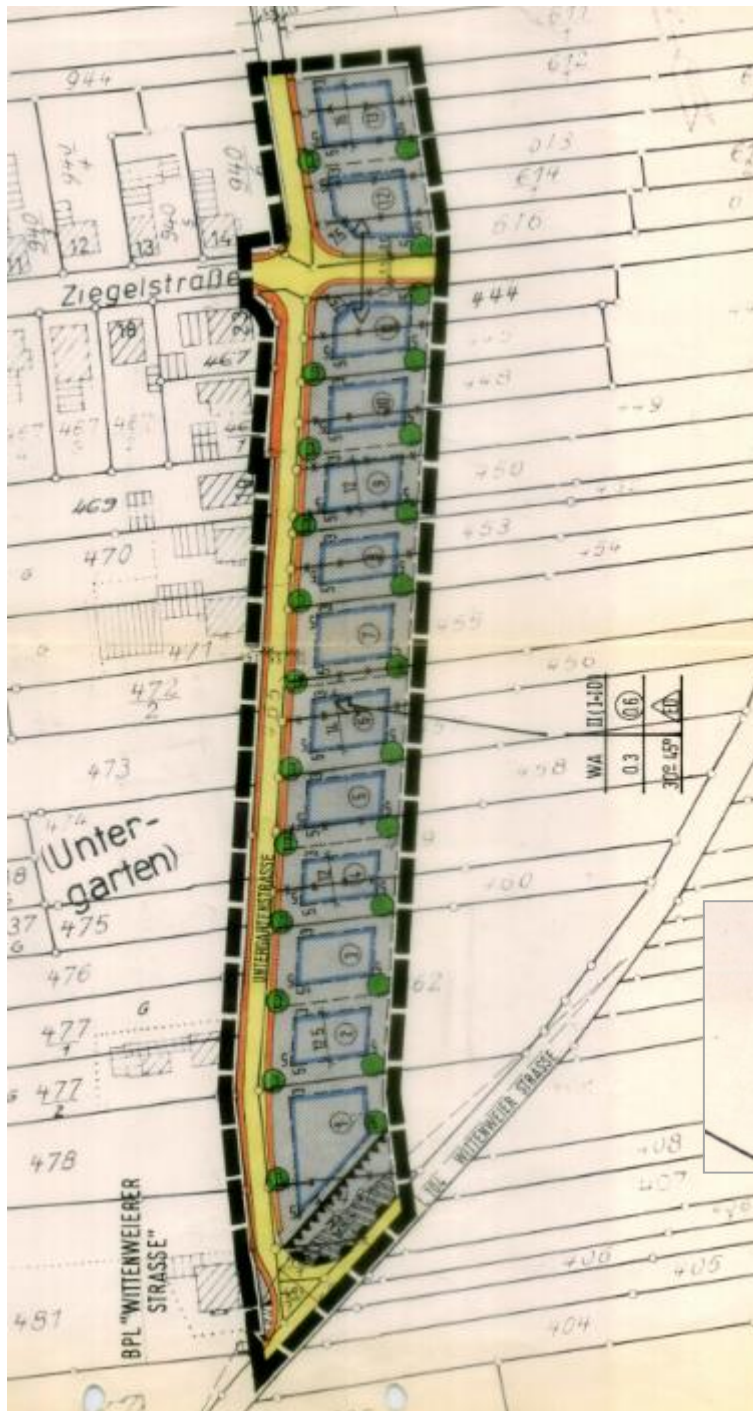
### 2.1 Änderungen zeichnerischer Teil

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. Darüber hinaus werden verschiedene Baumstandorte definiert, an denen entsprechend den begleitenden textlichen Festsetzungen Bäume anzupflanzen sind. Im Bereich der Wittenweierstraße wird darüber hinaus eine Zone dargestellt, die von einer Bebauung freizuhalten ist, da diese als Landesstraße L104 klassifiziert ist und somit die Regelungen der Anbaubeschränkungen nach Straßenverkehrsrecht gelten. Darüber hinaus sind durch Eintragung in der Planzeichnung keine weiteren Festsetzungen vorhanden.

Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll die gesamte Planzeichnung ersetzt werden. Inhaltlich sollen jedoch lediglich Teile der Werte in der Nutzungsschablone angepasst werden, zum anderen sollen die Baufenster innerhalb des Wohngebiets angepasst werden. Hier sollen die Baufenster dahingehend erweitert werden, dass der Abstand des Baufensters im Norden von 3,0 m auf 2,5 m verkleinert wird. Die verbleibenden Angaben und Darstellungen der Planzeichnung werden unverändert übernommen, so dass sich inhaltlich keine Änderungen ergeben.

Die Parameter der Nutzungsschablone sollen angepasst werden. Inhaltlich sollen die zulässigen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) leicht erhöht werden. So soll die GRZ von heute 0,3 auf 0,4 geändert werden und die GFZ von 0,6 auf 0,8. Die Erhöhung ermöglicht eine bessere Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugrundstücke, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessen dichtere Bebauung ermöglicht werden kann. So kann sowohl auf den wenigen, noch nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücken eine Nachverdichtung ermöglicht werden, als auch bei den bereits bestehenden Gebäuden durch Anbau oder Erweiterung der bestehenden Baukörper eine Erweiterung der Wohnfläche realisiert werden.

Insgesamt bleibt die Entwicklung im Plangebiet jedoch harmonisch, so dass der Übergang zwischen der Bebauung von Kappel in die angrenzende freie Landschaft attraktiv gestaltet ist.



WA	II (I+ID)
0.3	0.6
30° 45°	EO

Planzeichnung des  
Bebauungsplans  
„Untergartenstraße“  
mit Nutzungsschablone,  
unmaßstäblich

Neben den Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung soll auch die Gestaltung so angepasst werden, dass auch bei der Dachform eine größere Flexibilität ermöglicht werden soll. So wird bei der zulässigen Dachneigung die Festsetzung und die Eintragung in der Nutzungsschablone dahingehend geändert, dass Dächer nun mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig sind. Damit sind auch flacher geneigte Dächer zulässig, so dass das obere Geschoss besser ausgenutzt werden kann. Darüber hinaus bleiben die weiteren Festsetzungen, wie die Art der baulichen Nutzung oder die zulässigen 2 Vollgeschosse unverändert, da hier kein Änderungsbedarf besteht und sich die Bebauung weiterhin harmonisch in die Umgebung einpassen soll. Lediglich bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird auf die Präzisierung verzichtet. Bisher war in der Nutzungsschablone ergänzt, dass die 2 Vollgeschosse in Form eines Voll- und eines Dachgeschosses realisiert werden muss (I+D). Diese differenzierte Festsetzung ist aufgrund der vorhandenen Rechtsgrundlagen nicht mehr zulässig, so dass auf die Präzisierung verzichtet werden soll. Inhaltlich ändert sich dadurch die Bebaubarkeit des Plangebiets vor allem durch die zusätzliche Erhöhung der zulässigen Traufhöhe, so dass nun insgesamt 2 Vollgeschosse errichtet werden können. Um jedoch zu gewährleisten, dass neben den 2 Vollgeschossen nicht noch ein weiteres Dachgeschoss errichtet wird, wird in die textlichen Festsetzungen eine maximal zulässige Gebäudehöhe aufgenommen, so dass die neue Bebauung nach oben hin begrenzt ist, so dass eine harmonische Gestaltung des Ortsrandes von Kappel gewährleistet bleibt.

Die weiteren Darstellungen in der Planzeichnung werden übernommen, so die anbaufreien Bereiche im Süden, das Sichtdreieck und die definierten Baumstandorte. Hier wird lediglich die Graphik so angepasst, dass die Bäume dargestellt und festgesetzt bleiben, dass jedoch die farbige Signatur entfällt, so dass die festgesetzten öffentlichen Grünflächen unter den Bäumen entlang der Untergartenstraße sichtbar werden.

## **2.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen**

### Ziffer 1.12 (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 1.13 (Garagen)

Die bestehende Festsetzung zu den Garagen wird neu gefasst. Bisher waren Garagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Das ursprüngliche Planungsziel war, die Bebauung zu konzentrieren, die Garagen in die Hauptgebäude zu integrieren, oder direkt anzubauen, so dass zwischen den einzelnen Baukörpern Durchblicke in die angrenzende freie Landschaft erhalten bleiben. Das Ziel war eine lockere Bebauung am Ortsrand, die Durchblicke ermöglicht und damit einen Übergang zwischen der freien Landschaft und der Bebauung bildete. In der Realität wurde dann jedoch bei mehreren Bauanträgen die Garage außerhalb des Baufensters geplant und in den meisten Fällen im Zuge einer Befreiung auch genehmigt. So entstanden zumeist im Norden der Wohngebäude an der Grundstücksgrenze die Garagen und Carports. Anlass der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist gerade die Anzahl an Befreiungen, die bereits erteilt wurden, sowie weitere Baugenehmigungsverfahren, in denen die Garagen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen errichtet werden sollen. Dementsprechend wird die Festsetzung nun neu gefasst, so dass Garagen nun auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, jedoch nur im Bereich zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der südlichen Gebäudeflucht. Darüber hinaus müssen sie zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand einhalten, auf der Seite, von der die Zufahrt erfolgt von 5,0 m, im Seitenbereich von mindestens 1,0 m. Damit wird im Sinne der Verkehrssicherheit gewährleistet, dass beim Ein- und Ausfahren eine ausreichende Sicht besteht. Darüber hinaus wird der öffentliche Verkehrsraum nicht durch sehr nah an die Straße heranrückende bauliche Anlagen eingeschränkt.

Damit haben die Bauherren einen angemessen großen Spielraum bei der Anordnung der Garagen und alle bisher über Ausnahmen genehmigte Garagen liegen in dieser Zone, so dass insgesamt die Situation geordnet und planungsrechtlich gefasst wird.

Ziffer 1.40 (Maß der baulichen Nutzung)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll ebenfalls angepasst werden, so dass die Traufhöhe von bisher 4,25 m auf 6,40 m erhöht werden soll. Auch hier wurden in der Vergangenheit schon Befreiungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angefragt und teilweise erteilt. Aktuell liegen der Gemeinde 2 Anfragen vor, eine Neubebauung und eine Nachverdichtung. In beiden Planungen liegt die Traufhöhe höher. Um diese beiden Bauvorhaben zu ermöglichen, soll die zulässige Traufhöhe erhöht werden. Um jedoch zu vermeiden, dass die neue Bebauung den Maßstab der Umgebung deutlich übersteigt, wird zusätzlich in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Gebäudehöhe auf maximal 8,30 m begrenzt wird. Zusammen mit der geänderten zulässigen Dachneigung wird so sichergestellt, dass die Traufe zwar höher werden kann als bei den umgebenden Bebauungen, die Gebäudehöhe an sich ist jedoch so gewählt, dass sich die neue Bebauung immer noch harmonisch in die vorhandenen Strukturen einpasst.

Ziffer 1.50 (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. 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.

#### Ziffer 2.00 (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)

Der Bebauungsplan enthielt unter Ziffer 2.00 verschiedene bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, die vollständig außer Kraft gesetzt werden.

### **2.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereich des Bebauungsplans**

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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ im Jahre 1987 wurden die gestalterischen Vorgaben zusammen mit den übrigen Bauvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2.00) von 1987 für den Änderungsbereich der nun vorliegenden 1. 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.

#### Dachgestaltung

Die planungsrechtlichen Aussagen zur zulässigen Dachgestaltung wurden inhaltlich überwiegend übernommen und präzisiert. So sind weiterhin ausschließlich Satteldächer zulässig mit einer angemessenen Farbauswahl. Lediglich die ursprünglich notwendigen Dachüberstände und die zulässigen Dachneigungen werden geändert, so dass nun auch flachere Dächer zulässig sind, so dass modernere Dachformen realisiert werden können. Hinsichtlich der Rechtssicherheit wurden die Festsetzungen jedoch präzisiert, so dass die Farbauswahl von roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen genauer definiert wird. Eine Änderung ergibt sich lediglich im Bereich der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen. Waren diese bisher entweder in das Hauptgebäude zu integrieren, oder mit einem Dach gemäß dem Haupthaus zu gestalten, so sind die Dächer nun als Satteldächer mit einer entsprechenden Dachneigung oder als Flachdächer zu errichten. Diese müssen dann allerdings begrünt werden, so dass zum einen modernere Formen der Nebengebäude und Garagen zulässig sind, zum anderen jedoch auch den aktuellen Anforderungen an den Städtebau hinsichtlich des klimangepassten Bauens Rechnung getragen wird. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind lediglich die Flachdächer, die als Terrassen genutzt werden.

Darüber hinaus werden Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Um ein deutliches Zeichen für die Nutzung regenerativer Energien zu setzen, wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, auf allen Dächern zulässig sind. Lediglich aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern



zulässig, da auf Satteldächern solche aufgeständerten Anlagen massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild beeinträchtigen.

#### Einfriedungen

Die ortsüblichen Festsetzungen zu den Einfriedungen werden ebenfalls in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, so dass eine maximal zulässige Höhe dieser Anlagen aufgenommen wird. Um Konflikte in der Nachbarschaft und die Einengung des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,8 m haben dürfen. Auch Mauern und Sockel werden in ihrer Höhe begrenzt, um ein zu massives Inerscheinungtreten auszuschließen. 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. 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 m<sup>2</sup> 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Untergartenstraße“ liegt innerhalb des Ortsteils Kappel in der bebauten Siedlungsstruktur. Der Änderungsbereich ist bisher fast vollständig bebaut und nur wenige Grundstücke sind weiterhin als private Grünflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten geblieben. Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende Baurecht dahingehend angepasst, dass primär die Anordnung der möglichen Bebauung auf dem Grundstück optimiert wird. Vor allem die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht eine individuellere Gestaltung der Bebauung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der Änderung geringfügig mit angepasst, so wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Bei einer Wohngebietsfläche von etwa 9.000 m<sup>2</sup> ergibt sich durch diese Erhöhung eine zusätzlich mögliche Inanspruchnahme von 900 m<sup>2</sup>. Durch diese zusätzliche Inanspruchnahme werden Auswirkungen vor allem auf das Schutzgut Boden ermöglicht, da zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden und damit ihre Funktionsfähigkeit verlieren. Für die anderen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Erholung, Mensch) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da bereits Baurecht besteht und dieses nur geringfügig angepasst wird. Naturschutzgebiete oder geschützte Biotop 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 1. Änderung in die Bauvorschriften aufgenommen. So werden unter Ziffer 1.5 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. Pflanzgebote waren schon im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, so dass entlang der Straße und im hinteren Bereich die vorgeschriebenen Bäume zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets überwiegend bereits gepflanzt sind.

Im Zuge der nun vorliegenden Änderung werden auch Flachdächer bei untergeordneten Bebauungen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Diese

sind dann jedoch zu begrünen, so dass ein positiver Effekt für die ökologischen Belange erzielt werden kann.

### **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 geringe Neuversiegelung des Bodens durch die Veränderung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 werden Eingriffe in die Natur- und Landschaft vorbereitet, die durch interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch verringert und ausgeglichen werden können. Im Sinne der verbesserten Nutzung einer bereits planungsrechtlich in Anspruch genommenen Fläche bzw. bei der geringfügigen Nachverdichtung 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 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Bebauung nördlich der Wittenweierstraße und östlich der Untergartenstraße fast vollständig. Fast alle Grundstücke sind bereits bebaut, für mindestens ein weiteres werden derzeit Planungen erarbeitet. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen vollständig erschlossen und auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert. Im Zuge der nun vorliegenden Änderung soll hauptsächlich die Anordnung der zulässigen Bebauung verändert werden, sowie in geringfügigem Umfang, auch das zulässige Maß den modernen Anforderungen an den Städtebau angepasst werden. Planungsrechtliche Änderungen ergeben sich dementsprechend nur sehr geringfügig, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandene Ver- und Entsorgung, sowie die Erschließung gesichert ist.

## **5 KOSTEN**

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen, durch deren konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. Entsprechende Kostenübernahmeverträge wurden mit der Gemeinde abgeschlossen. Dementsprechend entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten für die öffentliche Hand.

## **6 BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## **7 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 12.354 m<sup>2</sup>, deren Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche unverändert bleibt.



Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den \_\_\_\_.

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Jochen Paleit, Bürgermeister

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 \_\_\_\_.

Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. \_\_ am \_\_\_\_.

Die 1. Bebauungsplanänderung wurde damit am \_\_\_\_ rechtsverbindlich.