



**Bebauungsplan**  
**„Am Kropsbach – 1. Ergänzung“**

# **TEIL 1**

## **Schriftliche Festsetzungen**



## Schriftliche Festsetzungen

Die schriftlichen Festsetzungen (Nach BauGB und BauNVO) werden durch einen Zusatz zu Punkt 1.1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) 2. Absatz (SO – Gebiet) wie folgt ergänzt:

**„Darüberhinaus sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig“.**

Der zeichnerische Teil bleibt von der Änderung bzw. Ergänzung unberührt.



**Bebauungsplan  
„Am Kropsbach – 1. Ergänzung“**

# **TEIL 2**

## **Begründung der Ergänzung**



## Begründung der Ergänzung

Im Sondergebiet sind bisher nur Wirtschaftsstellen forst- und landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der zugehörigen Wohngebäude zulässig.

Künftig sollen auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Dies wird im Rahmen dieser Ergänzung begründet.

Maikammer ist eine sehr stark ausgeprägte Weinbaugemeinde mit einem hohen Grad selbstvermarktender Winzer.

In den letzten Jahren ergab sich eine Tendenz in der Vermarktung, dass der Weinabsatz nicht nur durch Weinprobierstuben besser lief, sondern noch besser über Speisewirtschaften gefördert wird. Diese Entwicklung soll durch die vorliegende Planergänzung unterstützt werden, zumal nachteilige Auswirkungen dieser Ergänzung kaum auftreten werden.

Das Baugebiet „Am Kropsbach“, genehmigt am 03.12.1991 mit einer Teilaufhebung im Jahr 2001, ist überwiegend als WA – Gebiet ausgewiesen und auch so mit Wohngebäuden bebaut worden.

Nur der südliche Teil (südlich der Gartenstraße) ist als Sondergebiet für landwirtschaftliche Hofstellen ausgewiesen worden. Hier sind bisher noch keine Gebäude erstellt worden. Östlich dieses Sondergebietes (und südlich der Gartenstraße) befindet sich ein Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe). Dieses Mischgebiet ist durch die o. a. Teilaufhebung nunmehr ein nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereich.

Insgesamt ergibt sich vor Ort die Situation, dass die Gartenstraße eine Trennfunktion zwischen dem Wohngebiet und dem Sonder- und Mischgebiet hat.

Durch die räumliche Distanz der Gartenstraße und durch die tiefen Grundstücke für das Sondergebiet ergeben sich für das nördlich der Gartenstraße angrenzende Wohngebiet keine unzumutbaren Störungen durch die Nutzungsergänzung (Speisewirtschaften) in dem Sondergebiet. Die großen Grundstücke südlich der Gartenstraße bieten auch ausreichend Platz für Parkraum der Besucher von Gaststätten.

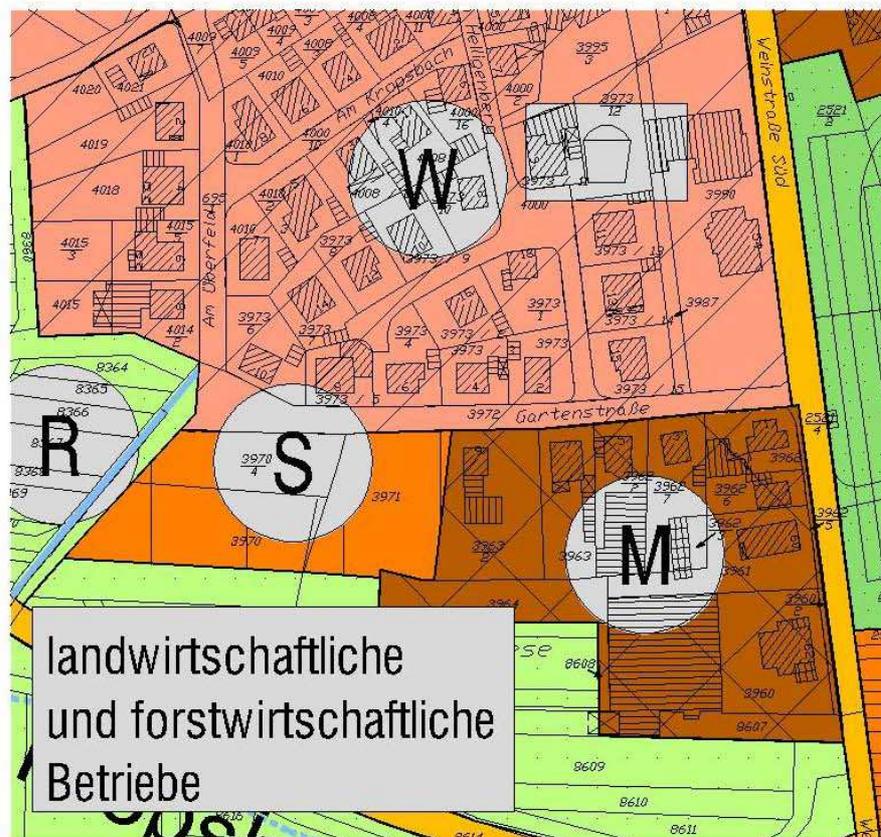
Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass Schank- und Speisewirtschaften auch im Wohngebiet (WA – Gebiet) des Bebauungsplanes zulässig sind.



# GEMEINDE MAIKAMMER BEBAUUNGSPLAN "AM KROPSBACH, 1. Ergänzung"



Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:2000



## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BaunVO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am ..... rechtskräftigen Fassung.

Projekt-Nr. 008.28  
14.11.2007/ Me



• Architekten  
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1  
76227 KARLSRUHE  
TEL.: 0721/464714-0  
FAX: 0721/464714-29  
E-Mail: info@proell-architekten.de