



Stadt Kuppenheim

## 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans

„Schaeuble-Areal“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

### **Satzung in der Fassung vom 13.07.2020**

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

## **Stadt Kuppenheim - Satzung**

über die 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ im beschleunigten  
Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), zum 01. August 2019 in Kraft getreten, in der derzeit aktuellen Fassung.  
in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)  
hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim am 27.07. die 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Schaeuble-Areal" vom 13.07.2020.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus
  - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:200 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 13.07.2020
  - b. den textlichen Festsetzungen der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans vom 13.07.2020
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 13.07.2020, bestehend aus
  - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:200 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 13.07.2020
  - b. den textlichen Festsetzungen vom 13.07.2020

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ vom 13.07.2020
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

**Stadt Kuppenheim**

2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne Umweltbericht  
Satzung (Satzung)

Stand: 13.07.2020  
2 / 2

**§ 3 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 30.07.2020

Karsten Mußler, Bürgermeister



**Vermerk über die Rechtskraft der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

Die 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.07.2020 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 30.07.2020

Karsten Mußler, Bürgermeister



## Stadt Kuppenheim

2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Übersichtskarte

Stand: 13.07.2020

## Übersichtskarte



Luftbild (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)

## **Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich dieser 2. Teil-Änderung gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), zum 01. August 2019 in Kraft getreten, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets

**2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Traufhöhe sowie durch die Grundflächenzahl festgesetzt.

**2.1 Grundflächenzahl GRZ**

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe wird jeweils die Oberkante Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert, hier der Murgtalstraße.

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

Die zulässigen Traufhöhen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Im Mischgebiet (MI) wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

**3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Erdoberfläche.

g geschlossene Bauweise - Hausgruppe

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50m zulässig, wenn die Gesamtlänge der vorspringenden Gebäudeteile höchstens ein Drittel der jeweils zugehörigen Hauptgebäuelänge beträgt und zur Erschließungsstraße ein Mindestabstand von 0,50m eingehalten wird.

Auskragende oder vorgestellte Gebäudeteile, z.B. Balkone, Erker, sind im Mischgebiet an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.

**4.0 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirstrichtung ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebenanlagen (siehe Örtliche Bauvorschriften).

**5.0 Breite der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 6,00m.

**6.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. In diesem von Bebauung freizuhaltenen Bereich sind nur Stellplätze zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig soweit sie der Bewirtschaftung der Grundstücke dienen und einen Rauminhalt von 50cbm nicht überschreiten.

**7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Im Mischgebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**8.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei den Wohngebäuden im Mischgebiet entlang der Murgtalstraße (L77) sind Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß Vorgaben DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, in der jeweils gültigen Fassung, zu dimensionieren.

**9.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Private Grünflächen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Zusätzlich dazu ist zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (Umwandlung öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün in Baufläche, siehe dazu Begründung) entweder ein Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung (Stammumfang nach 25 Jahren ca. 60 cm) oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Es werden die Baumarten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Sofern nicht gesondert gekennzeichnet sind die Baumstandorte frei wählbar.

Einzelbäume    Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
                  Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
                  Linde (*Tilia platyphyllos*)  
                  Eiche (*Quercus robur*, *Quercus petraea*)  
                  Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Die gepflanzten Bäume sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

**10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Alle Baugrundstücke sind auf das Höhenniveau der erschließenden Straße aufzufüllen. Erforderliche Böschungen sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Die genauen Höhen der Auffüllung werden in der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt, wobei erforderliche Straßen- und Wegeböschungen im privaten Grundstücksbereich zu dulden sind.

Kuppenheim, den 30.07.2020



Karsten Mußler, Bürgermeister

■■■■  
**planschmiede**

hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald  
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

---

## Örtliche Bauvorschriften

### 1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zugelassen:  
DN 35-50°

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer nur mit mittiger Firstlage und beidseitiger gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässigen Dachneigungen und Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten.

Für Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

Die Dächer von Hausgruppen und Doppelhaus-Hälften (Garagen und Carports) sind hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung jeweils einheitlich zu gestalten.

Für die Ermittlung der Länge von Dachgauben und Gegengiebeln sind jeweils die Außenkanten der Seitenwände maßgebend. Die Breite von Dacheinschnitten ist das lichte Maß zwischen den Innenseiten. Die Abstände untereinander bemessen sich ab Außenkante Seitenwand bzw. Dacheinschnitt-Innenseite.

Die Gesamtlänge aller Dachgauben und Gegengiebel einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge betragen.  
Dacheinschnitte vorgesehen, sind auf dieser Dachseite weder Dachgauben noch Gegengiebel zulässig.

Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachseiten zulässig. Die Länge von Dacheinschnitten darf maximal ein Drittel der Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Der Abstand des Dacheinschnittes von der Gebäudeaußenkante sowie zu Gebäudetrennwänden hat mindestens 1,25m zu betragen, Der Abstand der Dacheinschnitte zur Firstlinie muss mind. 0,50m betragen, gemessen in der Dachschräge.

Es sind nur Schlep- und Giebelgauben mit einer Dachneigung zwischen 25 und 40° zulässig. Die Breite einzelner Gauben beträgt maximal 2,50m. Der Abstand zwischen zwei Gauben hat mindestens 1,00m zu betragen, Der Abstand der Gaube von der Gebäudeaußenkante sowie zu Gebäudetrennwänden hat mindestens 1,25m zu betragen. Der Abstand der Gaube zur Firstlinie muss mind. 0,50m betragen, gemessen in der Dachschräge.

Es dürfen je Gebäudeseite nur einheitliche Gaubenformen gewählt werden.

Auf straßenabgewandten Dachseite der Mittelgebäude der Hausgruppen ist je 1 Gegengiebel in einer Breite bis zu 6,00m zulässig. Die Traufhöhe des Gegengiebels darf die zulässige Traufhöhe um maximal 1,50m überschreiten. Der Abstand der Gegengiebel zur Firstmitte muss mindestens 0,50m betragen.

### 2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung im Erdgeschossbereich als Einzelbuchstaben, mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,40m, maximal 3m lang, direkt auf die Außenwand befestigt zulässig. Im Bereich des 1. Obergeschosses sind nur Auslegerschilder zulässig.

- 2.2 Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind außer an der Gebäudefassade, auch an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5m<sup>2</sup> und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht überschreiten.

**3.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zufahrten und Stellplätze - Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähigem Pflaster) zu gestalten.

Einfriedungen - Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Achse der Straße in Grundstücksmitte. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Als Einfriedungen sind nur zulässig:

- Hecken
- Mauern, diese jedoch nur im Vorgartenbereich
- Metallzäune mit senkrechten Stäben und Doppelstabzäune
- Holzzäune mit senkrechter Lattung

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Unbebaute Flächen - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden.

Garagenvorflächen und -zufahrt sind zu befestigen.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.

**4.0 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

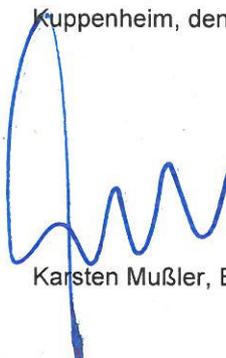
**5.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LB)**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

**6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Kuppenheim, den 30.07.2020



Karsten Mußler, Bürgermeister

**planschmiede**

hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald  
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

## Hinweise

- 1. Denkmalschutz** - Sollten bei der Durchführung von Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zulassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20,1 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
- 2. Höhenbeschränkung** - Bauwerke, Bäume und sonstige Hindernisse wie Freileitungen, Masten, Dämme und andere Anlagen und Geräte (z. B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen etc.), die im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden sollen, dürfen eine Höhe von 148,92 üNN nicht überschreiten. Das Errichten bzw. Aufstellen von Hindernissen, die eine Höhe von 148,92 üNN überschreiten, bedarf der vorherigen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung (vgl. §§ 12 und 15 Luftverkehrsgesetz). Zuständige Luftfahrtbehörde ist das Ministerium für Umwelt und Verkehr, Referat Luftverkehr, Postfach 10 34 39, 70029 Stuttgart.
- 3. Abstimmungspflicht und Grünflächenplan** - Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedungen. Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen (siehe Festsetzungen) wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von horizontalen Gebäudestrukturen (z. B. Pergolen) empfohlen. In diesem Zusammenhang werden folgende Arten vorgeschlagen: Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Winterjasmin, Henrys Geißblatt, Knöterich, Kletterrosen, Scharlachwein, Waldrebe
- 4. Bodenschutz** - Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs oder der Geländemodellierung darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.  
Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenvorflächen sind dicht zu befestigen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht in nassem Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u. a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7).

7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
  8. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u. a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
  9. Für nicht überbaute Flächen sind während der gesamten Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z. B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
  10. Des Weiteren sind folgende Richtlinien und Normen zu beachten: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ (Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, 1991), DIN 18915 Vegetationstechniken im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- 5. Regenrückhaltung** - Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanalagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Die Anlagen sind von einem konzessionierten Installationsunternehmen unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren. Entsprechende Messeinrichtungen sind vorzusehen. Das Merkblatt für das Herstellen, Unterhalten und Betreiben von Versickerungsanlagen ist zu beachten und kann bei der Gemeinde angefordert werden (Muldenversickerung gemäß ATV 138a). Eine Aufbereitung des Regenwassers zu Trinkwasser oder für Sanitärbereiche ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt (§ 11 Bundesseuchengesetz).
- 6. Lärmimmissionen** - Nach der Festsetzung der Lärmschutzzonen gemäß § 4 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen für den Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden, es ist jedoch mit Fluglärm zu rechnen.
- 7. Telekommunikationslinien** – Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb dieser TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In der Planungsphase ist eine entsprechende Planauskunft bei der Telekom einzuholen und die konkrete Hochbauplanung auf den Leitungsverlauf abzustimmen, da die TK-Linien nur mit unverhältnismäßig hohem Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden können.

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht  
Vorprüfung im Einzelfall
  - 2.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
  - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
  - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
  - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung
- 7.0 Statistik

## 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Schaeuble-Areal“ wurde im November 2002 rechtskräftig und im Juli 2003 erstmals in einem Teilbereich geändert.

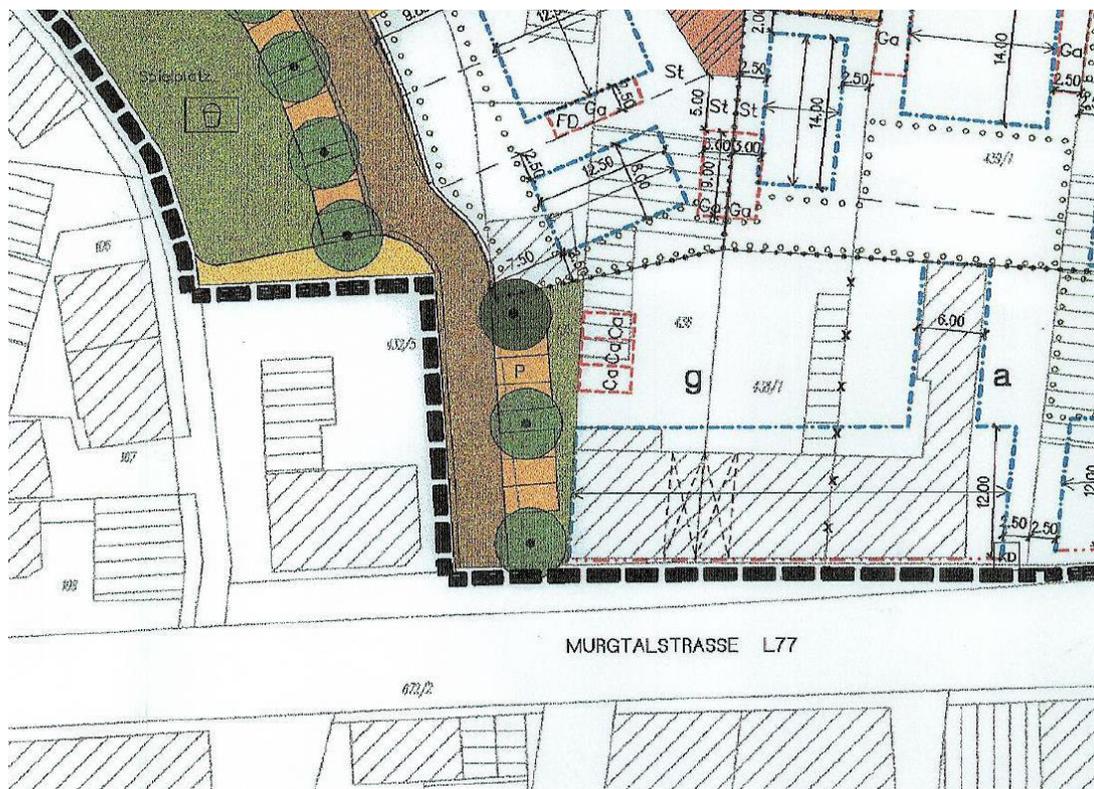
Die Stadt Kuppenheim ist Eigentümerin des Flurstücks Nr. 436 (Murgtalstraße 17) und möchte dieses nun veräußern. Das darauf befindliche Gebäude ist abbruchreif und das Gelände eignet sich zur Schaffung von Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung.



Derzeit führt die Zufahrt zum Grundstück von der Murgtalstraße aus durch das Gebäude hindurch, die Stellplätze sind im Hof nachgewiesen. Dies entspricht nicht den Anforderungen an modernen Wohnungsbau.

Das Flurstück Nr. 436 kann jedoch auch über die öffentliche Grünfläche Flurstück Nr. 435 erschlossen werden, die Stellplätze können in diesem Bereich ausgewiesen werden, so dass im Hof Freiflächen im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung entstehen können.

Allerdings setzt der derzeit gültige Bebauungsplan an dieser Stelle öffentliche Stellplätze, eine öffentliche Grünfläche und Baumstandorte fest. Das Vorhaben erfordert also eine Teil-Änderung des Bebauungsplans.



Ausschnitt Bebauungsplan ohne Maßstab

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 491 m<sup>2</sup> und befindet sich im Zentrum der Stadt Kuppenheim. Der Geltungsbereich der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 436 und 435.



Geltungsbereich 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ - ohne Maßstab

## 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht Vorprüfung im Einzelfall

Bei der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Erfordernis einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Ermittlung, ob der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ergibt sich aus den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Danach ist eine Allgemeine Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Vorprüfung ist nachzuweisen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es ist festzustellen, dass durch die vorliegende 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Änderungsgeltungsbereich ca. 491 m<sup>2</sup>).

Durch die Teil-Änderung wird ca. 54 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche zu Mischgebietsfläche, außerdem wird ein Baumstandort entnommen. Dazu wird im Folgenden eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung der Teil-Änderung des Bebauungsplans eintreten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Grundsätzlich könnte das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4). Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

So wurden bei der Begehung keine Hinweise auf Brutmöglichkeiten für Vögel in Form von vorjährigen Nestern, Baumhöhlen oder Bäumen mit abstehenden Rindenschuppen festgestellt.

Hinsichtlich weiterer gemeinschaftlich geschützter Arten aus der Gruppe der Reptilien, Amphibien, Holzkäfer, Schmetterlinge und Libellen kann aufgrund der Überprüfung im Rahmen der Begehung und der insgesamt fehlenden Habitateignung ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG werden erfüllt. Mit Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten wird die Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen vermieden.

### 2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die zusammenfassende Bewertung des mit der geplanten Bebauung/Versiegelung/Flächenumwidmung verbundenen Gesamteingriffs wird eine Flächenbilanzierung der Schutzgüter Boden und Pflanzen (Biotoptypen) entsprechend der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2010) vorgenommen. Hier wird der ökologische Wert des planungsrechtlichen Bestandes im zu ändernden Teil des Geltungsbereichs, dem Wert des zukünftigen Zustandes gegenübergestellt. Grundlage der vorliegenden Bilanzierungen ist der planungsrechtliche Bestand entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“. Für den zukünftigen Zustand ist die im Entwurf vom Mai 2020 dargestellte, zukünftige Flächennutzung relevant. Es wird von einer maximalen Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgegangen.

#### **Bilanz Boden/Fläche**

Bei einer planungsrechtlich zulässigen Umsetzung des Vorhabens werden maximal 233 m<sup>2</sup> versiegelt. Da sich die Flächen unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung befinden, ist davon auszugehen, dass die Böden durch Abgrabungen und Bodenauftrag bereits erheblich verändert sind und keine natürlichen Bodenbildungen mehr vorliegen. Bodendaten, die als Grundlage für eine Bewertung der Bodenfunktionen dienen können, liegen für diesen Bereich nicht vor. Im Bestand werden diese Böden daher in die Wertstufe 1 eingestuft (LUBW 2012). Den versiegelten Flächen wird aufgrund des vollständigen Fehlens von Bodenfunktionen die Wertstufe 0 zugeordnet. Im Planzustand wird analog zur Bestandssituation der zukünftig nicht versiegelte Bereich mit der Wertstufe 1, der versiegelte Bereich, dazu zählt die maximal zulässige Versiegelung in den Baufenstern sowie die für Nebenanlagen festgesetzten Flächen, mit der Wertstufe 0 belegt. Der Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Boden ermittelt sich aus dem Wertstufengewinn des Bodens multipliziert mit dem Faktor 4 und beläuft sich für den Geltungsbereich auf insgesamt 36 Ökopunkte (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Bilanz Schutzgut Boden**

Ausgangssituation	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bodenwerteinheiten (m <sup>2</sup> )	Ökopunkte (ÖP)/m <sup>2</sup>	Bewertung WP Fläche
Versiegelte Fläche	242	0	0	0
Unversiegelte Fläche	249	1	4	996
<i>Gesamt Boden Bestand</i>				996
Versiegelte Fläche	233	0	0	0
Unversiegelte Fläche	258	1	4	1.032
<i>Gesamt Boden Planung</i>				1.032
<b><i>Bilanz Planung – Bestand: Kompensationsüberschuss</i></b>				<b>+36</b>

#### **Bilanz Biotoptypen**

Die Ökokonto-Verordnung gibt für die Biotoptypenbewertung einen Normalwert sowie eine Wertspanne des jeweiligen Biotoptyps vor. Der Normalwert ermöglicht eine Pauschaleinstufung von Biotoptypen, unabhängig von der jeweiligen Ausprägung. Bei einer vom Normalwert abweichenden Biotopausprägung wurde, auf Grundlage auf- und abwertender Attribute (insb. artenarme oder artenreiche Ausprägung, mit Ruderalarten und / oder Neophyten, mit Brachezeigern, mit dominanter Art, über- oder überdurchschnittliches Alter, Struktureichtum),

ein entsprechender Wert unterhalb oder oberhalb des Normalwerts, aber innerhalb der in der Verordnung angegebenen Wertspanne ermittelt.

Für die Schaffung höherwertiger Biotoptypen enthält die Verordnung ein Planungsmodul. Es stellt in der Regel einen Prognosewert für die Biotopqualität nach einem Entwicklungszeitraum von 25 Jahren dar. Sich schnell entwickelnden Biotoptypen wurde im Planungsmodul annähernd der gleiche Wert wie der Normalwert für vorhandene Biotope zugewiesen. Biotoptypen mit längerer Entwicklungsdauer, z. B. Wälder insbesondere aus langsam wachsenden Baumarten, sind im Planungsmodul zwangsläufig geringerwertig als im Feinmodul eingestuft. Die Differenz des Planwerts und des Bestandswerts, verrechnet mit der Flächengröße, ergibt die rechnerische Kompensationswirksamkeit von Maßnahmen.

Nachfolgend werden die Wertpunktsummen der vorhabensbedingt veränderten Flächen gegenübergestellt (jeweils Bestand und Planung; die Differenz wird ermittelt und dann zusammenfassend miteinander verrechnet). Es wurden überwiegend die Normalwerte verwendet.

Bei der planungsrechtlich zulässigen Umsetzung des Vorhabens werden maximal 195 m<sup>2</sup> versiegelt.

Mit Umsetzung der Festsetzung geht ein festgesetzter Einzelbaum verloren. Die zwei Einzelbäume (Esskastanie) an der Westgrenze des Geltungsbereiches, am Ochsengraben, werden mit einer Erhaltungsbindung belegt und können erhalten werden.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen/Biotope beläuft sich für den Geltungsbereich auf insgesamt 506 Ökopunkte (vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Bilanz Schutzgut Biotope**

<b>Bestand</b>	<b>Code LUBW</b>	<b>Wertpunkte (WP) je m<sup>2</sup>/Baum</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup>/StU</b>	<b>Bewertung WP Fläche</b>
Von Bauwerk bestandene Fläche	60.10	1	184	184
Weg, Platz, Hoffläche	60.21	1	15	15
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1	58	58
Nutz- und Ziergarten	60.60	6	111	666
Kleine Grünfläche	60.50	4	123	492
Gesamtfläche:			491	
Einzelbäume auf geringwertigem Biotoptyp				
Esskastanien (3 Stück)	45.30	8	60	480 x 3=1.440
<b>Gesamt planungsrechtlicher Bestand</b>				<b>2.855</b>
<b>Planung</b>	<b>Code LUBW</b>	<b>Wertpunkte (WP) je m<sup>2</sup>/Baum</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup>/StU</b>	<b>Bewertung WP Fläche</b>
Von Bauwerk bestandene Fläche	60.10	1	195	195
Weg, Platz, Hoffläche	60.21	1	54	54
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1	38	38
Nutz- und Ziergarten	60.60	6	143	858
Kleine Grünfläche	60.50	4	61	244
Gesamtfläche:			491	
Erhalt Einzelbäume im Plangebiet auf geringwertigem Biotop				
Esskastanien (2Stück)	45.30	8	60	480 x 2=960
<b>Gesamt Planung</b>				<b>2.349</b>
<b>Bilanz Planung – Bestand:</b>				<b>-506</b>

**Schutzübergreifende Gesamtbilanz**

Schutzgutübergreifend besteht bei plangemäßer Umsetzung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung ein rechnerischer Gesamt-Kompensationsbedarf von 470 Ökopunkten. In Tabelle 3 sind die Summen dargestellt.

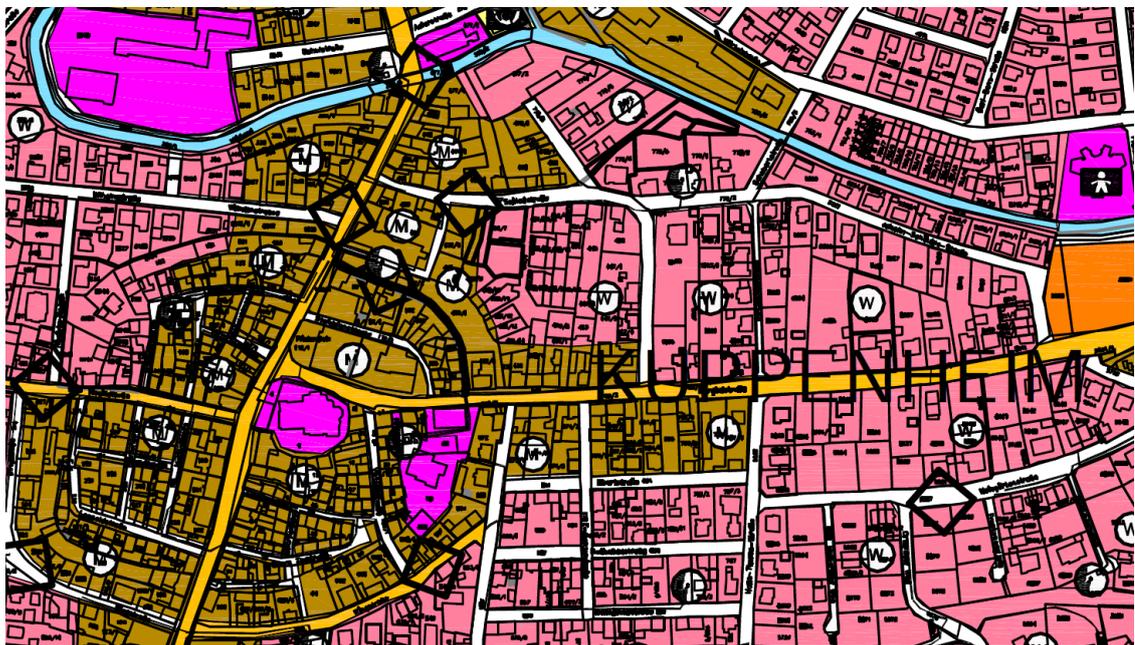
**Tabelle 3: Schutzübergreifende Gesamtbilanz gemäß ÖKVO**

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Boden	-36
Pflanzen/Biotope	506
<b>Gesamt</b>	<b>470</b>

Der Ausgleich wird durch die Pflanzung entweder eines hochstämmigen Laubbaums (z. B. Linde oder Eiche, Stammumfang nach 25 Jahren mind. 60 cm, 60 x 8 Ökopunkte = 480 Ökopunkte) oder von zwei heimischen Obstbäumen (2 x 30 cm x 8 Ökopunkte = 480 Ökopunkte) innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die notwendigen Pflanzungen werden sowohl als grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan verankert als auch vertraglich gesichert.

**3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben**

## 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Bischweier – Kuppenheim,  
1. Fortschreibung, 13.11.2008, ohne Maßstab

Der im Jahr 2009 in Kraft getretene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim weist den Geltungsbereich der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ als gemischte Baufläche aus.

Somit ist die vorliegende 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schaeuble-Areal" (Satzungsbeschluss am 30.06.2003).

## 4.0 Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Bestand

#### Lage und Bebauung

Das Planungsgebiet Flurstück Nr. 436 und 435 liegt im Zentrum der Stadt Kuppenheim.



Das Flurstück Nr. 436 ist mit einem Einzelhaus sowie den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Auf dem Flurstück Nr. 435 befinden sich 3 öffentliche Stellplätze und eine öffentliche Grünfläche mit zwei Bäumen. Der dritte Baumstandort im Bebauungsplan ist nicht bepflanzt.

#### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet Flurstück Nr. 436 und 435 ist direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

### 4.2 Planungskonzept

Um im Hof des Flurstücks Nr. 436 Freiflächen im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung entstehen zu lassen, sollen Zufahrt und Stellplätze zukünftig über den Zufahrtsweg „Ochsengraben“ organisiert werden.

Alle anderen Festsetzungen, die auf den Flurstücks Nr. 436 und 435 gelten, werden aus der derzeit gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ übernommen.

### 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

In der folgenden Übersicht ist dargestellt, ob und wie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal 1. Änderung“ in der vorliegenden 2. Teil-Änderung übernommen bzw. modifiziert werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

**Festsetzungen**

**„Schaeuble-Areal 1. Änderung“**

**2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung**

*Art der baulichen Nutzung*

MI – nicht zulässig § 6 Abs. 2 Nr. 6-8,  
sowie § 6 Abs 3 BauNVO

Übernahme - keine Änderung notwendig

*Maß der baulichen Nutzung*

GRZ 0.6

Definition Bezugshöhe

Traufhöhe 6.50 m

Firshöhe: Überschreitung der Traufhöhe um max. 6,00 m

Zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in  
§ 19 Abs. 4 S.1 bezeichnete Anlagen bis zu 50 vom  
Hundert überschritten werden darf

Übernahme - keine Änderung notwendig

Übernahme - keine Änderung notwendig

Übernahme - keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Bauweise*

Geschlossene Bauweise

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Überbaubare Grundstücksfläche*

Festsetzung der Baubereiche in der Planzeichnung  
Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete  
Gebäudeteile bis zur einer Tiefe 1,50 m zulässig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Auskragende oder vorgestellte Gebäudeteile sind  
an der straßenseitigen Fassade nicht zulässig

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Stellung der baulichen Anlagen*

Festsetzung der Firstrichtung im zeichnerischen Teil

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Breite der Baugrundstücke*

Mindestbreite der Baugrundstücke 6,00 m

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen*

Zulässigkeit innerhalb der Baubereiche und innerhalb  
gekennzeichneten Flächen

Nebenanlagen außerhalb Baubereich zulässig

soweit sie der Bewirtschaftung der Grundstücke dienen  
und bis Rauminhalt 50 m<sup>3</sup>

Neuausweisung des Baubereiches für Nebenanlagen

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Zahl der Wohneinheiten*

Zwei Wohneinheiten

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Flächen für Aufschüttungen*

Baugrundstücke auf das Höhengniveau der  
erschließenden Straße aufzufüllen

Erforderliche Böschungen auf den Privatgrundstücken

Straßen- und Wegeböschungen im privaten

Grundstücksbereich sind zu dulden

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Führung von Versorgungsanlagen  
und -leitungen*

Leitungen für Telekommunikation nur unterirdisch

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

Wohngebäude im Mischgebiet entlang der Murgtalstraße (L77) sind die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8 zu dimensionieren

Übernahme – aktuelle Fassung DIN 4109  
Nachweis Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren

*Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen*

Verwendung von Festbrennstoffen wie Stein- und Braunkohle, Kohlebriketts, Papier ist untersagt  
Zugelassen sind offene Kamine, Grundöfen, Kaminöfen oder Kachelöfen

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

*Festsetzungen für öffentliche Grundstücksflächen*  
Baumpflanzungen gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil  
Standortabweichungen bis 2,00 m zulässig  
Flächen unter den Bäumen sind mit Sträuchern zu unterpflanzen

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Festsetzungen für private Grundstücksflächen*  
Je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum  
Standortabweichungen bis 2,00 m zulässig

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baumpflanzungen*

Zeichnerisch dargestellte Bäume und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust artgleich nachzupflanzen

Übernahme – keine Änderung notwendig

*Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden

Übernahme – keine Änderung notwendig

**Örtl. Bauvorschriften****„Schaeuble-Areal 1. Änderung“****Dächer**

Dachneigung zwischen 35 - 50°  
Hauptgebäude Satteldächer nur mit mittiger Firstlage  
und beidseitiger gleicher Dachneigung zulässig  
Garagen und Carports begrünte Flachdächer oder  
Satteldächer mit jeweils mittiger Firstlage  
und beidseitiger gleicher Dachneigung 20 - 30°  
Dachdeckung naturrot bis rotbraun

Dächer von Hausgruppen und Doppelhaus-Hälften  
(Garagen und Carports) hinsichtlich Dachform  
und Dachneigung einheitlich zu gestalten

**Dacheinschnitte, Dachgauben und  
Gegengiebel allgemein***Dacheinschnitte*

Straßenabgewandten Dachseite zulässig  
Länge Dacheinschnitte max. ein Drittel der Länge der  
zugehörigen Gebäudeseite  
Abstand zur Gebäudeaußenkante und  
Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m  
Abstand zur Firstlinie mind. 0,50 m

*Dachgauben*

Schlepp- und Giebelgauben 25 - 40° zulässig  
Breite einzelner Gauben max. 2,50 m  
Abstand zwischen zwei Gauben  
Abstand zur Gebäudeaußenkante und  
Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m  
Abstand zur Firstlinie mind. 0,50 m  
Je Gebäudeseite nur einheitliche Gaubenformen

*Gegengiebel*

Straßenabgewandten Dachseite der Mittelgebäude  
der Hausgruppen ist ein Gegengiebel  
mit einer Breite max. 6,00 m zulässig  
Trauthöhe Gegengiebels darf die zulässige Trauthöhe  
um max. 1,50 m überschreiten  
Abstand Gegengiebel zur Firstlinie mind. 0,50 m

**Fassadengestaltung**

Zulässig Putz + Sichtmauerwerk in Farbtönen  
wie Ocker, Sand, Beige und gebrochenem Weiß  
Straßenabgewandten Seite -Holzfassade  
Fenster und Türen hochrechteckige Formate oder  
Fenstereinteilungen

**Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Flächen Höhe max. 1,00 m  
Übrigen Einfriedungen Höhe max. 1,50 m  
Zulässig:  
Hecken, Mauern im Vorgartenbereich,  
Metallzäune senkrechte Stäbe,  
Holzzäune senkrechte Lattung,  
hinterpflanzter Maschendraht  
Stacheldraht ist unzulässig

**2. Teil-Änderung mit Kurzbegründung**

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme – keine Änderung notwendig  
naturrot bis rotbraun – Festsetzung sonst  
rechtlich bedenklich weil nicht begründet

Übernahme – keine Änderung notwendig

unzulässig: grelle und reflektierende Materialien

Übernahme – keine Änderung notwendig

***Standorte für Abfallsammelbehälter  
und Brennstofftanks***

In die Gestaltung der Baukörper zu integrieren oder  
mit Kletter- und Heckenpflanzungen in Verbindung  
mit Spalieren oder Pergolen zu begrünen,  
der direkten Sicht entzogen

Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten      Übernahme – keine Änderung notwendig

***Sichtschutzblenden***

Zulässig bis zu einer Höhe von 2,00 m und Länge 3,00 m  
Zulässig auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen max. Tiefe 3,00 m

Übernahme – keine Änderung notwendig

***Außenantennen***

Je Gebäude eine Antenneneinheit zulässig

Übernahme – keine Änderung notwendig

***Gestaltung unbebauter Flächen bebauter  
Grundstücke***

Sind zu begrünen

Übernahme – keine Änderung notwendig

Befestigung dieser Flächen nur zur Herstellung der  
notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten,  
Zugänge und Terrassen zulässig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Gebäudevorzonen und Vorgärten nicht  
zulässig als Arbeits- und Lagerflächen

Übernahme – keine Änderung notwendig

***Stellplatzverpflichtung***

1,5 St pro WE

Übernahme – keine Änderung notwendig

***Unterschreitung der Abstandsflächen***

Nach § 5 Abs 4. Und § 7 LBO kann der Mindestabstand  
von 1,50 m unterschritten werden

Übernahme – keine Änderung notwendig

***Gestaltung von Werbeanlagen***

Zulässig an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich

Einzelbuchstaben, max. Buchstabenhöhe 0,40 m,  
max. 3 m lang auf Außenwand befestigt

1.Obergeschoss nur Auslegerschilder zulässig

Hinweisschilder außer an Gebäudefassade auch  
an Grundstückseinfriedung zulässig

Einzelne Hinweisschilder Fläche 0,50 m<sup>2</sup>

Summe Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup> je Gebäude

Übernahme – keine Änderung notwendig

**Hinweise****Übernahme****5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen****5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen**

Die wesentlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ werden übernommen (siehe Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen).

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit MI – Mischgebiet übernommen, ebenso die genaue Definition der zulässigen Nutzungen nach § 6 BauNVO.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ sowie über die Traufhöhe der baulichen Anlagen definiert.

Die *Bauweise* wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Ergänzt wird die Bezeichnung Hausgruppe. So muss der Neubau Dachform und Dachneigung der nebenstehenden Bebauung aufnehmen. Damit wird das Straßenbild auch bei einer Neubebauung entsprechend gesichert.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden ebenfalls übernommen.

Die Festsetzung zu den *Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen* wird übernommen, ebenso die *grünordnerischen Festsetzungen*. Es wird aufgrund der neuen Zufahrtssituation ein neuer Baubereich für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.

Die auf der öffentlichen Grünfläche gepflanzten Bäume werden per Pflanzbindung gesichert. Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung wird eine zusätzliche Baumpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

#### 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden vollumfänglich aus der derzeit gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble Straße“ übernommen. Ergänzt wird die Verwendung von sicherfähigen Materialien bei der Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen.

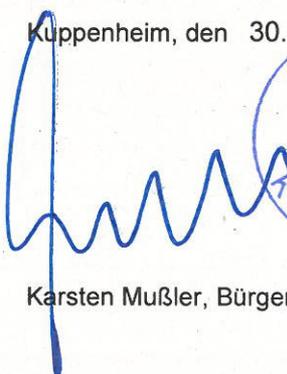
#### 6.0 Umlegung

Für die Durchführung der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ ist keine Umlegung erforderlich.

#### 7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet davon	ca. 491 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 392 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 61 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche davon Öffentliche Stellplätze	ca. 38 m <sup>2</sup> ca. 29 m <sup>2</sup>

Kuppenheim, den 30.07.2020



Karsten Mußler, Bürgermeister

  
**planschmiede**  
hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald  
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser