

Az.: 621.430

**7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
„Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler und Wörtelwiese“**

Vermerk

über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler und Wörtelwiese“ ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03.07.2014 im Amtsblatt „Kommunal-Echo“ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 03.07.2014

Mußler
Bürgermeister



**Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt**

SATZUNG

**über die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
"Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese" im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Aufgrund von § 10 i.V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in öffentlicher Sitzung am 30.06.2014 die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 17.03.2014 maßgebend. Er beinhaltet folgende Flurstücke: 1340, 1340/1, 98, 98/2, 101, 102/1 (Teilfläche).

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2014.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 03.07.2014

Karsten Mußler
Bürgermeister



Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im Kommunal-Echo der Stadt Kuppenheim am 03.07.2014, Ausgabe Nr. 27/2014

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese" wurde dadurch am 03.07.2014 rechtsverbindlich.

Kuppenheim, den 03.07.2014

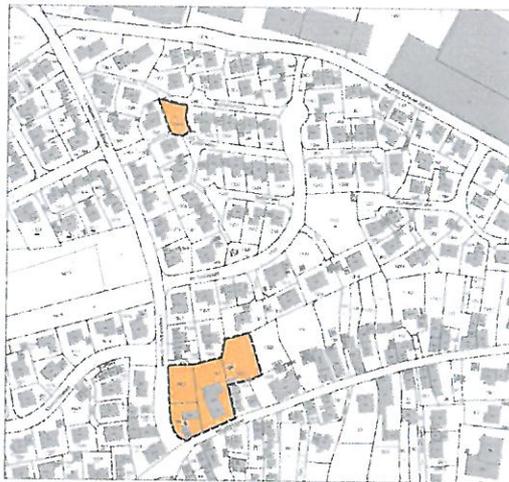
Karsten Mußler
Bürgermeister





Stadt Kuppenheim
ST Oberndorf

BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung



"Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese"

7. Änderung und Erweiterung

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 17.03.2014

bestehend aus:

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen: Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der vorliegenden Planänderung werden innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“, 6. Änderung und Erweiterung in Kraft seit 18.08.2005 ersetzt.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2013 (GBl. Nr. 10, S. 209).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (TH/FH) festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Traufhöhe: Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß ab der innerhalb des Baufensters angegebenen Bezugshöhe (BH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe: Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß ab der innerhalb des Baufensters angegebenen Bezugshöhe (BH) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Bezugshöhe: Im Baufenster angegebener unterer Bezugspunkt zur Bemessung von Trauf- und Firsthöhe in Meter über Normalnull (üNN).

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Vorbauten und untergeordnete Bauteile ist zulässig. Für nicht überdachte Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 3,0 m zulässig.

4.0 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Bau-NVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vollständig in Wohngebäude integrierte Garagen sind darüber hinaus innerhalb der Baubereiche zulässig. Der Abstand zur Gehweghinterkante muss hierbei mindestens 5,0 m betragen.

Stellplätze sind außerdem auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer waserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen.

Rodungs- und Baumfällarbeiten dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden. Alternativ kann auch vorab gutachterlich geprüft werden, ob Vögel in den zu fällenden Bäumen bzw. Hecken brüten. Sollte das nicht der Fall sein, kann auch während der Vogelbrutzeit gerodet werden. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist dann erforderlich.

6.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Roteiche, Ahorn, Kirsche u.ä.) zu pflanzen. Es wird empfohlen den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Bestehende Bäume werden auf die anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Stadt Kuppenheim, Bebauungsplan

"Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese" 7. Änderung und Erweiterung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht

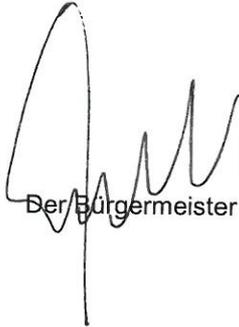
Stand: 17.03.2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

3 / 5

Kuppenheim, den

01 JUNI 2014


Der Bürgermeister



PS Planungsbüro Schippalies

Dipl.-Ing. Petra Schippalies

Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad

Tel 07202 / 938613 Fax 012120 / 283346

Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO

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

1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 22° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite sind maximal 3 Gauben und nicht mehr als eine Gaubenart zulässig. Auch können nur entweder Dachausschnitte oder Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite zugelassen werden. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Außenflächen der Giebelwand muss mind. 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten. Mit dem unteren Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mind. 1,0 m zur Sparrenvorderkante einzuhalten.

Bei Spitz- bzw. Dreiecksgauben muss die Dacheindeckung und die Dachneigung der des Hauptdachs entsprechen.

1.3 Technische Aufbauten zur Solarenergienutzung sind zulässig. Diese sind in die Neigung des Hauptdaches zu integrieren.

2.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

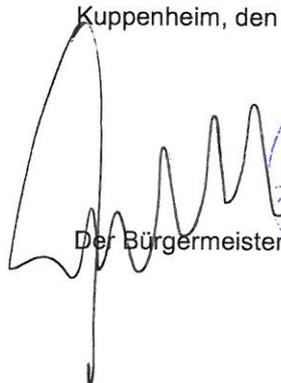
3.0 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über Straßenhöhe bzw. Geländeoberkante zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedung Hecken sowie Sträucher aus Laubgehölzen oder alternativ durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zu verwenden.

4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Kuppenheim, den 01. Juli 2014


Der Bürgermeister



PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 012120 / 283346

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Regierungspräsidium schriftlich zu melden. Baulich Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind mit dem zuständigen Referat abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach den Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem zuständigen Referat vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V. m § 27 DSchG).

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

3.0 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die geltenden Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG) und die geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu erfragen.

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	1
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT	2
3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN	3
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	3
4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND DER BISHER GELTENDEN FESTSETZUNGEN	4
4.1. Bestand	4
4.2. Konzept	5
5. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN	6
5.1. Änderungen im zeichnerischen Teil und in den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
5.2. Änderungen in den örtlichen Bauvorschriften	9
6. STATISTIK	10
7. BODENORDNUNG	10

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Im Sinne der Innenentwicklung sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die nicht mehr benötigte Spielplatzfläche im Bernsteinweg, sowie rückwärtige Freiflächen an der Hauptstraße einer Wohnbebauung zugeführt bzw. Flächen für einen Dorfplatz gesichert werden.

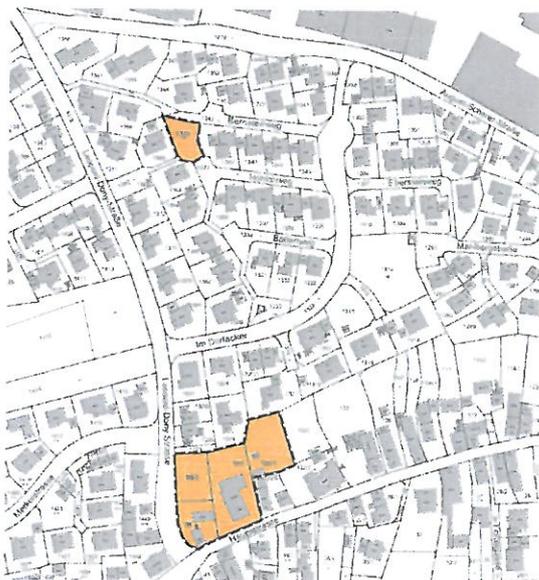
Änderung Spielplatz, Bernsteinweg:

Die Grundstücke Nr. 1340 und 1340/1 liegen zwischen Bernsteinweg und Hohlohweg in mitten der bestehenden Wohnbaustruktur des Stadtteils Oberndorf. Im derzeit gültigen Bebauungsplan „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“, 6. Änderung und Erweiterung in Kraft seit 18.08.2005 ist für diese Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Die Nutzung als Kinderspielplatz wurde schon vor einiger Zeit aufgegeben. Ein Bedarf für die erneute Herstellung ist nicht vorhanden, weshalb nun angestrebt wird, dieses Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Um dieses Vorhaben im Sinne der Innenentwicklung umsetzen zu können, ist die hier vorliegende Bebauungsplanänderung notwendig.

Änderung Hauptstraße:

Die Flurstücke Nr. 98, 98/2, 101 und 102/1 befinden sich im Einmündungsbereich der Leopold-Dony-Straße in die Hauptstraße, am südlichen Ortsrand von Oberndorf. Entlang der Leopold-Dony-Straße (Flst. Nr. 98, 98/2) war ursprünglich eine Bebauung mit einem Einzelhaus pro Baugrundstück geplant, die aber nicht realisiert wurde. Die Stadt Kuppenheim beabsichtigt nun diesen Bereich zu einem Dorfplatz umzugestalten, um somit in direktem räumlichen Zusammenhang zur Kirche, Feuerwehr und dem Alten Rathaus („Haus der Vereine“) einen attraktiven Ortsmittelpunkt zu schaffen. Der Dorfplatz soll auch für temporäre Veranstaltungen, wie z.B. kleinere Märkte o.Ä. genutzt werden und wird damit zu einem neuen Treffpunkt für die Bewohner des Ortsteils. Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung dient dazu für das Grundstück Flst. Nr. 98 eine Fläche für Gemeinbedarf – „Dorfplatz“ festzusetzen.

Im weiteren Verlauf der Hauptstraße in Richtung Osten besteht seitens der Eigentümer des Flst. Nr. 102/1 der Wunsch im rückwärtigen Teil ihres Grundstücks ein Wohngebäude zu realisieren. Die Bebauung entlang der Hauptstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird nach § 34 bewertet. Städtebaulich betrachtet, handelt es sich bei der Überplanung des rückwärtigen Grundstücksteil von Flst. Nr. 102/1 um einen sinnvollen Lückenschluss zur nördlich angrenzenden Bebauung („Im Dorfacker“) und in Richtung Osten, wo der derzeit gültige Bebauungsplan „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“, 6. Änderung und Erweiterung für das Flst. Nr. 1322 bereits ein Baufenster für ein freistehendes Einfamilienhaus festsetzt. Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung ist also auch notwendig, um durch Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs um das Flurstücke Nr. 101 und den rückwärtigen Teil von Flst. Nr. 102/1 eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.



Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB (ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt, da es sich um eine Innenentwicklung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans bzw. um eine geringfügige Ergänzung des Geltungsbereichs handelt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 1340, 1340/1, 98, 98/2, 101 und Teile des Flst. Nr. 102//1. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Abgrenzungsplan ohne Maßstab

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT

Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von insgesamt ca. 3.837 m².

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. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² 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.

Die Bebauungsplanänderung 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 genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Die zu überplanenden Grundstücke sind überwiegend als Rasenfläche angelegt und vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die im Rahmen der Veränderungen nicht tangiert werden sollen. Auf Grund der Lage im Siedlungsbestand (zwischen bereits bebauten Grundstücken) sind die Flächen allerdings weder als ein für seltene und sensible Pflanzenarten geeigneter Lebensraum, noch als ein geeigneter Lebensraum für sensible und stör anfällige Tierarten anzusehen. Um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden, wird die Einhaltung von Rodungszeiten festgesetzt. Alternativ kann vor Rodung eine gutachterliche Prüfung auf Besatz vorgenommen werden.

Von weiterführenden Untersuchungen zum Artenschutz kann daher abgesehen werden.

3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN

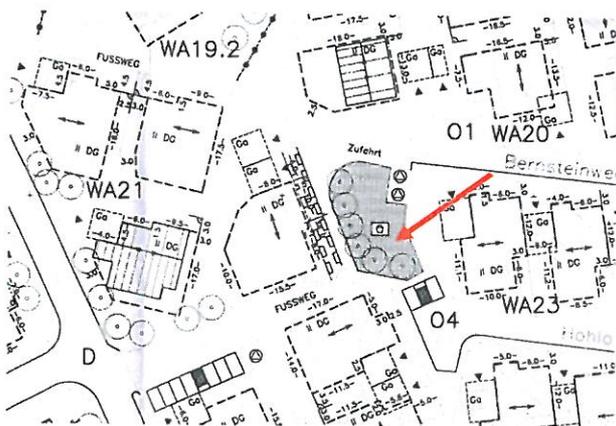
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarchenvereins Kuppenheim – Bischweier als Wohnbaufläche, Bestand (W) dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“, 6. Änderung und Erweiterung trat am 18.08.2005 in Kraft.



Das Flurstück Nr. 1340 war bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, sowie als Fußweg festgesetzt.

Außerdem ist am Bernsteinweg bisher eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Planausschnitt Bernsteinweg ohne Maßstab

Stadt Kuppenheim, Bebauungsplan

"Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese" 7. Änderung und Erweiterung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 17.03.2014

BEGRÜNDUNG (Satzung)

4 / 10



Die beiden Grundstücke östlich der Leopold-Dony-Straße sind im derzeit gültigen Bebauungsplan als Wohnbaugrundstücke festgesetzt. Geplant war die Errichtung von je einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach, welches traufständig zur Straße anzuordnen ist. Für die Grundstücke entlang der Hauptstraße existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Als Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung und dem existierenden Baurecht auf Flst. Nr. 1322 soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung eine verbindliche Bauleitplanung für den rückwärtigen Bereich des Flst- Nr. 102/1 geschaffen werden.

Planausschnitt Hauptstraße ohne Maßstab

Im Laufe der Zeit wurden abgesehen von Flst. Nr. 1322 alle umliegenden Baugrundstücke nach den Vorgaben des Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“ bebaut.

4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND DER BISHER GELTENDEN FESTSETZUNGEN

4.1. Bestand

Der zu überplanende Bereich ist von Wohnbebauung umgeben. Dabei handelt es sich überwiegend um die für die 70/80er-Jahre typischen, ein- bis zweigeschossigen Bauformen mit geneigtem Dach, die meist traufständig zur Straße angeordnet sind. Entlang der Hauptstraße befindet sich hingegen eine sehr viel ältere Baustruktur mit langen, giebelständigen Baukörpern in Haus-Hof-Bauweise. Die Scheunen in zweiter Reihe sind teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt.

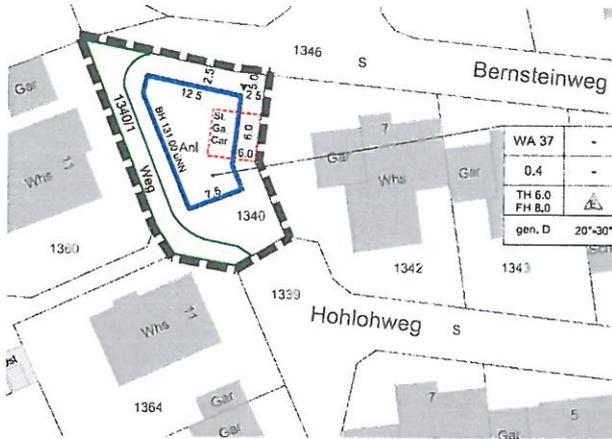
Bei der aufgelassenen Spielplatzfläche handelt es sich um überwiegend um Rasenfläche, die mit zwei Bäumen bestanden ist und mit einer Buchenhecke umgrenzt ist. Der am westlichen Rand verlaufende Fußweg ist als Asphaltfläche ausgebaut.

Die Trafostation, die am Bernsteinweg ursprünglich errichtet werden sollte bzw. im Bebauungsplan festgesetzt ist, existiert nicht. Seitens des Versorgungsträgers erübrigt sich die Trafostation an diesem Standort. Die Fläche wird daher nicht mehr benötigt und kann dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

Das für die Herstellung des Dorfplatzes vorgesehene Flurstück Nr. 98 stellt sich derzeit, ebenso wie das Flurstück Nr. 98/2, als Rasenfläche mit vereinzeltem Baumbestand dar. Die im aktuellen Kataster noch enthaltenen Gebäude auf Flst.-Nr. 98 wurden bereits Anfang 2013 abgerissen.

Auf Flst. Nr. 101 befindet sich die Kirche „Heilig Kreuz“, die zur katholischen Seelsorgeeinheit Kuppenheim gehört und regelmäßig für kirchliche Veranstaltungen genutzt wird. Die eingeschossige Filialkirche mit Dachreiter aus dem Jahr 1827 steht unter Denkmalschutz.

4.2. Konzept



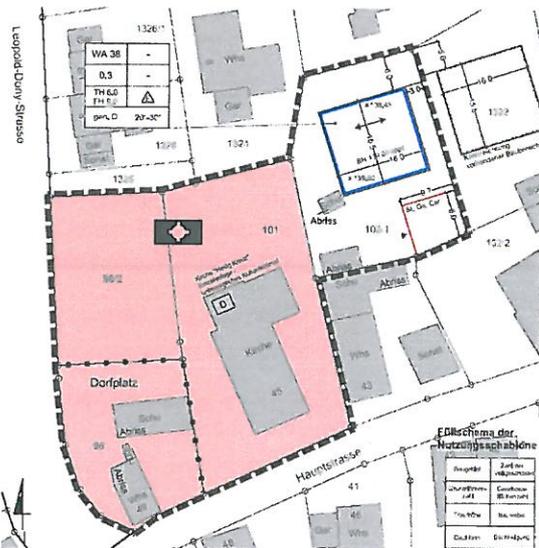
Auf dem neu gebildeten Flst. Nr. 1340, welches sich noch im Eigentum der Stadt befindet, wird ein Baufenster zur Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit geneigtem Dach ausgewiesen. Ähnlich, wie auch die Kettenhausbebauung im Bernsteinweg besteht die Möglichkeit das Gebäude relativ dicht an die Straße zu positionieren, um bei dem kleinen Grundstückszuschnitt eine angemessene Gartenfläche im Süden zu sichern.

Ausschnitt Planzeichnung ohne Maßstab

Der bestehende Fußweg wurde als eigenes Flurstück (Nr. 1340/1) herausgetrennt und wird im Bebauungsplan in seiner vorhandenen Breite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg festgesetzt.

Die Zufahrt erfolgt von Norden aus, über den Bernsteinweg. Das ehemalige Flurstück Nr. 1341, auf dem die Trafostation vorgesehen war, wurde bereits dem Baugrundstück zugeschlagen. Von Süden (Hohlohweg) kann nicht auf das Grundstück zugefahren werden, da hier entlang der Grundstücksgrenze öffentliche Parkplätze angeordnet sind.

Die Ver- und Entsorgung kann ebenfalls über den Bernsteinweg sichergestellt werden.



Entlang von Leopold-Dony- und Hauptstraße dient die Bebauungsplanänderung und Erweiterung einem doppelten Zweck: Zum Einen plant die Stadt Kuppenheim auf dem Flst. Nr. 98 in direkter Nachbarschaft zum Alten Rathaus und der Heilig Kreuz Kapelle die Errichtung eines Dorfplatzes, weshalb hier eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Zum Anderen wird dem Wunsch des Eigentümers entsprechend im rückwärtigen Bereich des Flst. Nr. 102/1 ein Baufenster zur Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit geneigtem Dach festgesetzt.

Ausschnitt Planzeichnung ohne Maßstab

Die weiteren Festsetzungen werden analog zum derzeit gültigen Bebauungsplan, der auch die Bebauung auf dem direkt östlich angrenzenden Bauplatz (Flst. Nr. 1322) regelt, übernommen.

Die Zufahrt erfolgt hier über den vorderen Teil des Grundstücks, von der Hauptstraße aus. Die im Kataster noch enthaltenen Scheunenteile, wurden bereits im Vorfeld der Planung abgerissen. Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls von der Hauptstraße aus über das Vordergrundstück seitens der Eigentümer sicherzustellen.

Eine Teilung des Grundstücks ist derzeit nicht beabsichtigt. Sollte dies zukünftig durchgeführt werden, wird die Erschließung bzw. Versorgung des Hinterlieggers im Grundbuch gesichert.

Die Bezeichnungen WA 37 (ehemals Spielplatz) und WA 38 (2. Reihe Hauptstraße) wurden gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan gewählt, der bereits Festsetzungen für WA 1 bis WA 36 trifft.

5. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

5.1. Änderungen im zeichnerischen Teil und in den planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der Nutzung

Die beiden Bauflächen (WA 37 und WA 38) werden - wie die umliegenden Bereiche auch - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die für die angrenzende Baugrundstücke geltende Regel, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur nach Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zugelassen werden können, ist für den Änderungsbereich unerheblich, da die Grundstücke ausschließlich zu Wohnbauzwecken veräußert bzw. genutzt werden sollen und insbesondere in zweiter Reihe eine solche gewerbliche Nutzung nicht gewünscht ist. Daher werden für diese Grundstücke alle Ausnahmen für unzulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann entfallen, da die Gebäudekubatur durch die Höhenfestsetzungen ausreichend bestimmt ist.

Da die Vorgabe von Vollgeschossen, insbesondere bei zusätzlichen Regelungen für Dach- bzw. Untergeschossen, in der Praxis teilweise schwer nachvollziehbar ist, soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung statt dessen eine maximale Firsthöhe festgesetzt werden, die den obersten Punkt des Gebäudes definiert. Wie auch die Traufhöhe bezieht sich die Firsthöhe auf die im Baufenster angegebene Bezugshöhe in Metern über Normalnull (üNN).

Um die Ermittlung der zulässigen Höhen gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan etwas zu vereinfachen, soll auf die Festlegung einer expliziten Erdgeschoss-Sockelhöhe verzichtet werden. Das Niveau des Erdgeschossfußbodens ist somit innerhalb des vorgegebenen Rahmens flexibel definierbar. Für die umliegenden Grundstücke ist eine Traufhöhe von 5,75 m festgesetzt, die sich auf die Sockelhöhe bezieht und den maximalen Abstand bis zur Unterkante Sparren definiert. Da es heute gängige Praxis ist, den oberen Punkt der Traufhöhe als den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festzulegen, soll dies auch hier angewendet werden. Daher wird im WA 37 und 38 eine Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Somit steht auch für den Dachaufbau genügend Höhe zur Verfügung.

WA 37:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, wie es gemäß BauNVO für allgemeine Wohngebiete üblich ist. Gegenüber den umliegenden, flächenmäßig sehr viel größeren Grundstücken (GRZ 0,35) stellt dies eine leichte Erhöhung der Grundflächenzahl dar. Da es sich bei dem ehemaligen Spielplatzgrundstück um einen relativ kleinen Bauplatz handelt, wird eine GRZ von 0,4 für notwendig erachtet, um im Sinne der Innenentwicklung auf der derzeit brachliegenden Fläche ein Wohngebäude in angemessener Größe realisieren zu können.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die im Baufenster angegebene Bezugshöhe 131.00 üNN, die in etwa die Höhenlage der erschließenden Straße wiedergibt.

Die Firsthöhe von 8,0 m wurde unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäude ermittelt und ermöglicht dadurch das Einfügen des neuen Baukörpers in seine Umgebung.

WA 38:

Analog zu den umliegenden Grundstücken wird hier eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Das Bezugsniveau für Trauf- und Firsthöhe wurde entsprechend der Höhenlage des vorhandenen Geländes im rückwärtigen Grundstücksteil auf 139,00 üNN festgelegt.

Dadurch wird sich das neue Wohngebäude in die nördlich angrenzende Wohnbaustruktur („Im Dorfacker“), mit Sockelhöhen gem. Bebauungsplan zwischen 138,75 und 139,25 üNN, einfügen, sitzt aber im Vergleich zur Bebauung entlang der Hauptstraße um ca. 2,9 m tiefer.

Auch im Zusammenhang mit dem östlichen angrenzenden, noch nicht bebauten Grundstück, wird sich eine harmonische, dem Gelände angepasste Höhenentwicklung ergeben. Für dieses Grundstück wurde eine Sockelhöhe von 142,25 üNN festgesetzt, allerdings in Kombination mit „II UG“ Vollgeschossen. Da hier das Untergeschoss als eines der zwei Vollgeschosse angerechnet wird und die festgesetzte Sockelhöhe dadurch der Höhenlage des Obergeschoss-Fußbodens entspricht, wird auch hier die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens in etwa bei 139 üNN zu liegen kommen.

Städtebauliches Ziel ist es, dass zukünftig die Dachlandschaft den Verlauf des natürlichen Geländes widerspiegelt. Aus diesem Grund wird eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Es gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz „nur Einzelhäuser zulässig“, da diese Bauweise bzw. dieser Gebäudetyp der umliegenden Bebauung entspricht, die daher auch für diese Grundstücke angestrebt wird.

WA 37:

Der Baubereich ist so gewählt, dass das neue Gebäude sowohl Ost-West-, als auch Nord-Süd-orientiert errichtet werden kann. Eine klare Gebäudeorientierung ergibt sich aus der umliegenden Bebauung nicht, weshalb hier, auf dem relativ kleinen Grundstück ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt werden soll.

WA 38:

Der Baubereich wurde analog zum östlich angrenzenden Flurstück festgesetzt und erhält einen angemessenen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze. Wie auch bei den umliegenden Gebäuden soll das Wohnhaus hier Nord-Süd-orientiert errichtet werden.

Sowohl im WA 37, als auch im WA 38 dürfen die festgesetzten Baubereiche für untergeordnete Bauteile und Vorbauten, als auch für Terrassen überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird beispielsweise für die Errichtung von Dachüberständen als sinnvoll erachtet und sorgt insbesondere bei kleinen Grundstückszuschnitten für etwas mehr Flexibilität.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vollständig in Wohngebäude integrierte Garagen sind darüber hinaus innerhalb der Baubereiche zulässig. Der Abstand zur Gehweghinterkante muss hierbei mindestens 5,0 m betragen.

Stellplätze sind außerdem auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Somit bestehen im Plangebiet ausreichende Möglichkeiten, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Flächen für den Gemeinbedarf – Dorfplatz

Die historische Ortsmitte von Oberndorf zwischen Kirche und Altem Rathaus („Haus der Vereine“) soll als Dorfplatz angelegt werden und durch eine hochwertige Gestaltung als attraktive Ortsmitte in den Mittelpunkt des öffentlichen Dorflebens rücken.

Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern wurde das Gestaltungskonzept der Freiraumplanung für den Dorfplatz entwickelt. In mehreren Bürgerversammlungen wurden Anregungen und Planungsideen der Öffentlichkeit gesammelt, diskutiert und in die Planungen zur Abstimmung mit dem Gemeinderat eingearbeitet. Die Planungen sehen eine bauliche Umgestaltung des Grundstücks Flst. Nr. 98 vor. Das Grundstück Flst. Nr. 98/2 bleibt als Grünfläche erhalten und ergänzt die Platzgestaltung. Der Dorfplatz wird mit wasserdurchlässigen Pflasterflächen befestigt und ermöglicht die Durchführung von Festen und kleineren Veranstaltungen unabhängig vom Straßenraum. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch weitere Bäume ergänzt. Pflanzbeete, beschattete Sitzgelegenheiten und ein Sandsteinbrunnen verleihen dem Dorfplatz einen repräsentativen Charakter mit hohem Aufenthaltswert. Die Gestaltung des Dorfplatzes wird mit dem öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße eng verzahnt und mittels Aufpflasterungen fortgeführt.

Für die Dorfplatzgestaltung erhält die Stadt Kuppenheim Fördergelder aus dem „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“.

Das zur Dorfplatzgestaltung notwendige Grundstück (Flst.-Nr. 98) wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche – Dorfplatz festgesetzt und gesichert. Weitere Festsetzungen sollen nicht getroffen werden. Die detaillierte Gestaltung der Flächen bleibt der Freiraum- bzw. Ausführungsplanung vorbehalten.

Flächen für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchliche Zwecke

Die beiden Flurstücke Nr. 98/2 und 101 sind im Eigentum der kath. Kirche und werden durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche – Kirchen und kirchliche Zwecke in ihrer derzeitigen Nutzung gesichert. Die „Heilig Kreuz“ Kirche, die im Jahr 1827 erbaut wurde, steht unter Denkmalschutz (Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg) und wird regelmäßig durch Gottesdienste und kleinere Festivitäten der katholischen Seelsorgeeinheit Kuppenheim genutzt.

An der aktuell vorhandenen Situation soll sich zukünftig nichts ändern, auch das Flst.-Nr. 98/2 soll in seiner derzeitigen Nutzung als Grünfläche fortgeführt werden.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Diese Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser (und damit der Böden und des Grundwassers) mit diesen, in größerer Konzentration toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf diese Materialien wird diese Beeinträchtigung vermieden.

Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflaster o.ä.) herzustellen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.

Zum Schutz brütender Vögel bzw. um Verbotstatbestände nach BNatschG verhindern zu können, dürfen Rodungs- und Baumfällarbeiten nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar (außerhalb des Brutzeitraums) durchgeführt werden. Alternativ kann vor Rodung eine gutachterliche Prüfung auf Besatz erfolgen. Bei negativem Befund könnte dann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch während der Brutzeit gerodet werden.

Pflanzgebote

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (Roteiche, Ahorn, Kirsche u.ä.), dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Damit soll die Durchgrünung des Gebiets weiterhin gewährleistet werden.

Die bereits auf dem Grundstück vorhandenen Bäume außerhalb des Baubereichs sind wenn möglich zu erhalten. Diese werden auf die anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Es wird empfohlen, die bestehende Buchenhecke auf Flst Nr. 1340 (WA 37) zu erhalten.

5.2. Änderungen in den örtlichen Bauvorschriften

Dächer und Dachaufbauten

Wie auch im derzeit gültigen Bebauungsplan sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wurde leicht angepasst und wird mit 20° - 30° festgesetzt. Da die umliegende Bebauung nach den Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes vollständig bebaut wurde, werden sich die neu zu errichtenden Wohngebäude bei Einhaltung dieser gestalterischen Vorgaben in die Umgebung einfügen.

Ebenfalls analog zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Errichtung von Dachgauben aufgenommen:

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 22° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite sind maximal 3 Gauben und nicht mehr als eine Gaubenart zulässig. Auch können nur entweder Dachausschnitte oder Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite zugelassen werden. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten. Mit dem unteren Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mind. 1,0 m zur Sparrenvorderkante einzuhalten. Bei Spitz- bzw. Dreiecksgauben muss die Dacheindeckung und die Dachneigung der des Hauptdachs entsprechen.

Durch diese gestalterischen Vorgaben kann das Einfügen der beiden neuen Baukörper in die Dachlandschaft der Umgebung sichergestellt werden.

Die mittlerweile weit verbreiteten PV- bzw. Solarthermie-Module und auch die sonstige Nutzung von erneuerbaren Energien sind innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. Aus gestalterischen Gründen soll wie auch im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt werden, dass solche technischen Anlagen zur Solarenergienutzung in die Dachneigung zu integrieren sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auch für Aufschüttungen und Abgrabungen werden die für die umliegenden Grundstücke geltenden Vorgaben übernommen. Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu berücksichtigen, ebenso die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke.

Einfriedungen

Insbesondere entlang von öffentlichen Verkehrsflächen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild der Baugrundstücke sichergestellt werden. Um eine qualitätvolle Freiraumgestaltung zu erhalten, werden die Vorgaben hierfür eng gefasst. So sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken sowie Sträucher aus Laubgehölzen oder alternativ durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zu verwenden. Für die sonstigen Grundstücksgrenzen soll kein Material vorgegeben werden. Für alle Einfriedungen gilt eine maximale Höhe von 1,5 m gemessen ab Straßen- bzw. Geländeoberkante.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit soll die Unterbringung der üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Zweitfahrzeuge gesichert werden. Im Straßenraum sind zwar stellenweise Abstellmöglichkeiten für PKW vorhanden, diese sind allerdings dem Besucherverkehr vorbehalten. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird daher für erforderlich erachtet.

6. STATISTIK

Gesamtfläche Änderungsbereich	ca. 3.837 m ²
davon:	
öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)	ca. 103 m ²
WA 37	ca. 319 m ²
WA 38	ca. 890 m ²
Fläche für Gemeinbedarf – Kirche	ca. 1.925 m ²
Fläche für Gemeinbedarf – Dorfplatz	ca. 600 m ²

7. BODENORDNUNG

Zur Bildung des Baugrundstücks Nr. 1340 wurde bereits ein Veränderungsnachweis durchgeführt. Dabei wurde der westlich verlaufende Fußweg als eigenes Flurstück (Nr. 1340/1) herausgetrennt und gleichzeitig die Fläche der ursprünglich geplanten Trafostation (Flst Nr. 1341- alt) dem Baugrundstück zugeschlagen. Weitere Grundstücksveränderungen sind nicht erforderlich.

Kuppenheim, den 01. Juli 2014

Karsten Mußler
Bürgermeister

