



Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

SATZUNGEN

der Stadt Kuppenheim über

- 1) den Bebauungsplan „Ortskern Kuppenheim“**
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskern Kuppenheim“**

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 25.09.2017

- 1) den Bebauungsplan „Ortskern Kuppenheim“
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskern Kuppenheim“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den Bebauungsplan „Ortskern Kuppenheim“
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskern Kuppenheim“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1.000 in der Fassung vom 25.09.2017
 - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 25.09.2017
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2017
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 25.09.2017
3. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 25.09.2017

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskern Kuppenheim“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Kuppenheim, 28.09.2017

Karsten Müßler
Bürgermeister



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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Ausschluss zulässiger Nutzungen** (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.1.2 **Ausschluss bzw. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen** (§1 (6) BauNVO)

Im Mischgebiet MI sind Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Für Grundstücke bis zu einer Größe von 250 m², werden eine maximale GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Für Grundstücke, die größer als 250 m² sind, werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

1.3.1 Im Mischgebiet MI wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern, wobei eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.

1.3.2 Ausnahmsweise ist im Mischgebiet MI eine zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt, oder zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbarseiten angebaut wird.

Hinweis: Die geplante Bauweise ist im Vorfeld mit der Stadt Kuppenheim abzu-

stimmen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.4.1** In den mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufenstern wird bei maximal zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,0 m festgesetzt. In den mit Nr. 2 gekennzeichneten Baufenstern wird bei maximal zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,0 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird gemessen an der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes. Liegt ein Gebäude an mehreren Erschließungsstraßen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Haupteerschließung des Gebäudes erfolgt.

1.5 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.5.1** Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen sind im gesamten Mischgebiet MI zulässig. Carports sind definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

- 1.5.2** Garagen und Carports müssen einen Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße -gemessen ab Hinterkante Bordstein- von mindestens 1,0 m aufweisen.

- 1.5.3** Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports wird auf 3,0 m festgesetzt. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° gilt als Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe von 3,0 m. Die einzelnen Höhen sind bezogen auf die zugehörige Erschließungsstraße.

1.6 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser (Wohngebäude) wird auf maximal 3 festgesetzt.

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

- 1.7.1** Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasser-durchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasser-durchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Alternativ ist eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung zulässig, wenn die Einleitung in eine Retentionszisterne erfolgt, oder eine Versickerung auf dem Baugrundstück gesichert ist.

- 1.7.2** Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.8 **Private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 1.8.1** Auf der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen wie Wege zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nicht zulässig. Mindestens 75 % der Fläche ist unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Hauptdächer sind als Satteldächer und Krüppelwalmdächer jeweils mit einer Dachneigung von 40° - 52° herzustellen.
- 2.1.2 Für Hauptdächer sind als Dacheindeckung rote bis rotbraune Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Haus-einheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.3 Garagen sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem Dach mit mindestens 15° Dachneigung zu versehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind flache und flachgeneigte Dächer, welche mit einer vegetativen Dachbegrü-nung zulässig sind. Siehe hierzu Ziffer 2.1.6.
- 2.1.4 Nebengebäude sind mit einem Dach mit mindestens 15° Dachneigung zu verse-hen. Ausgenommen von dieser Regelung sind flache und flachgeneigte Dächer non 0° bis 5°, welche mit einer vegetativen Dachbegrünung zulässig sind. Siehe hierzu Ziffer 2.1.6.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung für Garagen und Nebengebäude sind rote bis rotbraune Ziegel bzw. Betonsteine zu verwenden. Ausgenommen von dieser Regelung sind flache und flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 5°, welche mit einer vegetativen Dachbegrünung zulässig sind. Siehe hierzu Ziffer 2.1.6.
- 2.1.6 flache und flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind nur in Verbindung mit einer vegetativen Dachbe-grünung (Mindestsubstrathöhe 8 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.7 Dachaufbauten sind nur in Form von Schlep-, oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen je Gebäudeseite und Dachgeschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als Zweidrittel der Trauflänge einnehmen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachflä- che zulässig. Giebelgauben müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, dabei ist eine Abweichung von max. 3° zulässig. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen (vertikal gemessen) sowie zueinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der zum Hauptfirst -gemessen pa- rallel zur Dachfläche- muss mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.8 Auskragende Balkone, Erker, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser sowie Dacheinschnit- te und Negativgauben sind zu den zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 9

- 2.1.9** Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei Dachneigungen ab 15° zulässig. Die Anlagen dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten und sind der Dachneigung anzupassen bzw. müssen auf dieser aufliegen oder sind in diese zu integrieren.
Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss - horizontal gemessen- mindestens 1,0 m, zur Traufe und zum First -vertikal gemessen- mindestens 0,5 m betragen.
- 2.2** **Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
- 2.2.1** Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am jeweiligen Gebäude zu konzentrieren.
- 2.2.2** Satellitenempfangsanlagen sind farblich der Fassade bzw. dem Dach anzupassen.
- 2.3** **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
- 2.3.1** Werbeanlagen dürfen jeweils maximal eine Fläche von 2,0 m² aufweisen und die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2.3.2** Schrilte und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2.3.3** Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Anschlägen außerhalb der Stätte der Leistung dienen, sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Vereinsschaukästen.
- 2.4** **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.4.1** Einfriedigungen sind nur als verputzte Mauer-, Holzstaketenzäune, in Schmiedeeisen oder als standortgerechte, einheimische Heckenpflanzung (siehe Pflanzenliste) zulässig. Aus Bauteilen bestehende Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 2.4.2** Einfriedigungen in Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.
- 2.5** **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Gärten aus mineralischen Stoffen (Kiesflächen) ist unzulässig.
- 2.6** **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder zur Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- Bei Neubauvorhaben ist auf den privaten Grundstücken das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in Retentionszisternen zu sammeln und mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s für alle 5-jährigen Niederschläge in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Je 50 m² versiegelter Fläche ist ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ bereitzuhalten. Das Mindestspeichervolumen muss mindestens 2 m³ betragen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 Kulturdenkmale/Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sOrtskern Kuppenheim% befinden sich verschiedene Kulturdenkmale, darunter Reste der ehemaligen Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert, die für die Bau- und Kunstdenkmalpflege von Bedeutung sind.

Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:

Amalienstraße 1/1

Fachwerkscheuer mit Krüppelwalmdach, 18. Jahrhundert.

Amalienstraße 2

Wohnhaus mit Ökonomietrakt, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk verputzt, Krüppelwalmdach traufständig, frühes 19. Jahrhundert.

Amalienstraße 3

Wohnhaus, zweigeschossig, Fachwerk verputzt, Krüppelwalmdach traufständig, frühes 17. Jahrhundert

Amalienstraße 13

Eckpfosten eines Wohnhauses mit Bezeichnung 1763.

Friedrichstraße 79, Obere Torstraße 4, 6 und 8

Stadtmauer 13. Jahrhundert

Friedrichstraße 73

Wohnhaus, zweigeschossig, Putz-Werksteinbau, Südseite, Obergeschoss und Giebel Fachwerk verputzt, Satteldach traufständig, Erste Hälfte 19. Jahrhundert.

Friedrichstraße 77 und 79

Wohnhaus, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk verputzt, Torfahrt, Satteldach traufständig, im Süden an die Stadtmauer angebaut, Ende 18. Jahrhundert.

Viktoriastraße 8

Wohnhaus, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk verputzt, Satteldach traufständig, frühes 19. Jahrhundert.

Die Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen bereits in der Planungsphase der Abstimmung mit einer Denkmalschutzbehörde. Bei geplanten Bodeneingriffen ist vorab zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang Belange der Archäologischen Denkmalpflege betroffen sind.

4 HINWEISE

4.1 Fledermausvorkommen

Das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Abbruch-, Neubau oder Umbaumaßnahmen ist mit der Einreichung der Bauvorlagen nach LBO (Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren) darüber Auskunft zu geben, ob das Gebäude Lebensraum von Fledermäusen oder Mauerseglern ist oder in der Vergangenheit war.

4.2 Denkmalschutz

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Abfallsammelfahrzeuge

Zur Aufnahme und Abfuhr von Abfällen mit Abfallsammelfahrzeugen sind folgende sicherheitstechnischen Bedingungen zu berücksichtigen:

- Schleppkurven und Abbiegeradien sowie deren 0,5 m breiten Sicherheitsabstände nach beiden Seiten und ggf. in Wendeanlagen müssen für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Ein- und Ausbiegeradien in Kurven- und Einmündungsbereichen sind für die eingesetzten ASF ausreichend zu dimensionieren.
- Stichstraßen dürfen mit ASF nur befahren werden, wenn eine entsprechende Wendeanlage vorhanden ist oder gebaut wird. Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter oder durch Trennung von bisher durchgehenden Straßen entstandener Stichstraßen mit ASF erfolgt nicht.
- Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Fahrbahnen ist auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t auszulegen.
- Damit 3-achsige ASF Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste hineinragen.
- Die Abfallsammelgefäße sind von den Nutzern oder von diesen Beauftragten an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Leerung bereit zu stellen. Sind Erschließungsstraßen oder die Zufahrten mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, wird die Einplanung und Einrichtung ebener, befestigter und ausreichend bemessener öffentlicher Stellplätze/Sammelplätze für die Abfallgefäße Fällern empfohlen.

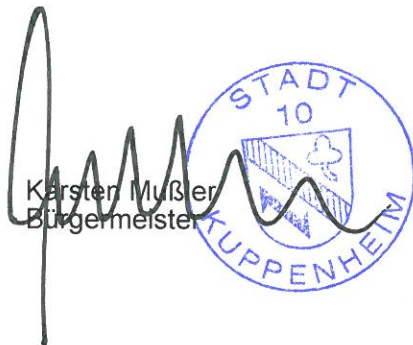
4.5 Löschwasserversorgung

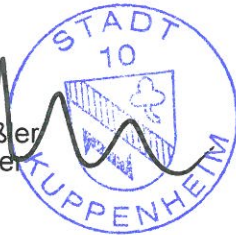
Die für das Gebiet notwendige Löschwasserversorgung von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ist sicherzustellen.

4.6 **Rettungswege**

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

Stadt Kuppenheim, 25.09.2017


Karsten Müller
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser



Bebauungsplan „Ortskern Kuppenheim“

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

Stand: 25.09.2017 / Satzung



fsp.stadtplanung

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

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
3	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Bisherige Rechtslage	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Beschleunigtes Verfahren	4
3.4	Verfahrensdaten	5
4	Konzeption der Planung	5
4.1	Städtebauliches Konzept.....	5
4.2	Grün- und Freiraumkonzept / Ökologie.....	6
4.3	Verkehrskonzept	6
4.4	Ver- und Entsorgung	6
5	Umweltbelange	6
5.1	Artenschutz.....	7
5.2	Kultur- und Sachgüter	8
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Zahl der Vollgeschosse	9
6.4	Höhe baulicher Anlagen	9
6.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.6	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze	10
6.7	Zahl der Wohnungen.....	10
6.8	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
6.9	Grünflächen	11
7	Örtliche Bauvorschriften	11
8	Städtebauliche Daten	13
9	Bodenordnung	13
10	Kosten	13

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der historische Ortskern Kuppenheims ist geprägt durch eine über die Jahrhunderte gewachsene, verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur. Die beengte Siedlungsstruktur weist eine hohe Grundstücksausnutzung und einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, teilweise ohne Grenzabstände. Es sind zahlreiche Kultur- bzw. Baudenkmale vorhanden, welche die Historie des Ortskerns dokumentieren.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte mussten jedoch einige historische Gebäude entweder weichen und wurden durch neue Bauvorhaben ersetzt, oder wurden durch An- und Umbauten vergrößert. Da für den Bereich der Ortsmitte Kuppenheim kein Bebauungsplan besteht, stellte § 34 BauGB bislang die Genehmigungsgrundlage für sämtliche Bauvorhaben dar. Hiernach sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In der Vergangenheit wurden auf dieser Grundlage zahlreiche Vorhaben genehmigt, die die örtlichen Gegebenheiten und das gewachsene Wohnumfeld nicht ausreichend berücksichtigten. Die Folge dieser maximalen Ausnutzung der Grundstücke ist eine zunehmend beengte Ortskernsituation, die die vorhandene Infrastruktur (z.B. Erschließungsstraßen, Stellplatzsituation, Abwasserkapazität etc.) herausfordert und die Wahrung der typischen und historischen Siedlungsstruktur Kuppenheims gefährdet.

Es ist zu erwarten, dass dieser Trend sich auch in Zukunft fortsetzen wird, weshalb die Stadt Kuppenheim zur Wahrung der historischen Siedlungsstruktur und zur Sicherung der Wohnqualität dieser Entwicklung begeben möchte.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim am 20.10.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Teilbereich des unbeplanten Bereichs im Kuppenheimer Ortskern beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist es, neben der Wahrung der kleinteiligen, historischen und ortsbildprägenden Siedlungsstruktur auch die Sicherung eines moderaten und verträglichen Siedlungswachstums im Ortskern unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Hierbei stellt der Bebauungsplan eine baurechtliche Genehmigungsgrundlage dar ohne die Bestandssituation zu verschlechtern oder einzuschränken.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte Kuppenheims, erstreckt sich südlich der Stadtkirche und wird begrenzt durch die Kriegstraße und dem Flurstück 63 (Kindergarten, Murgtalstraße 8/1) im Osten, den Verlauf der alten Stadtmauer im Süden, der Friedrichstraße im Westen sowie den Flurstücken 1, 5 und 20 (Kirche, Gemeindehaus St. Sebastian und Alte Kinderschule) im Norden. Es ist 1,11 ha groß und ist überwiegend mit Wohnhäusern, teilweise denkmalgeschützt, und den entsprechenden Wirtschaftsneubauten bebaut. Entlang der Friedrichstraße und der Viktoriastraße sind auch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorhanden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die alte Stadtmauer, die zum Teil frei liegt und zum Teil Bestandteil der vorhandenen Gebäude ist.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

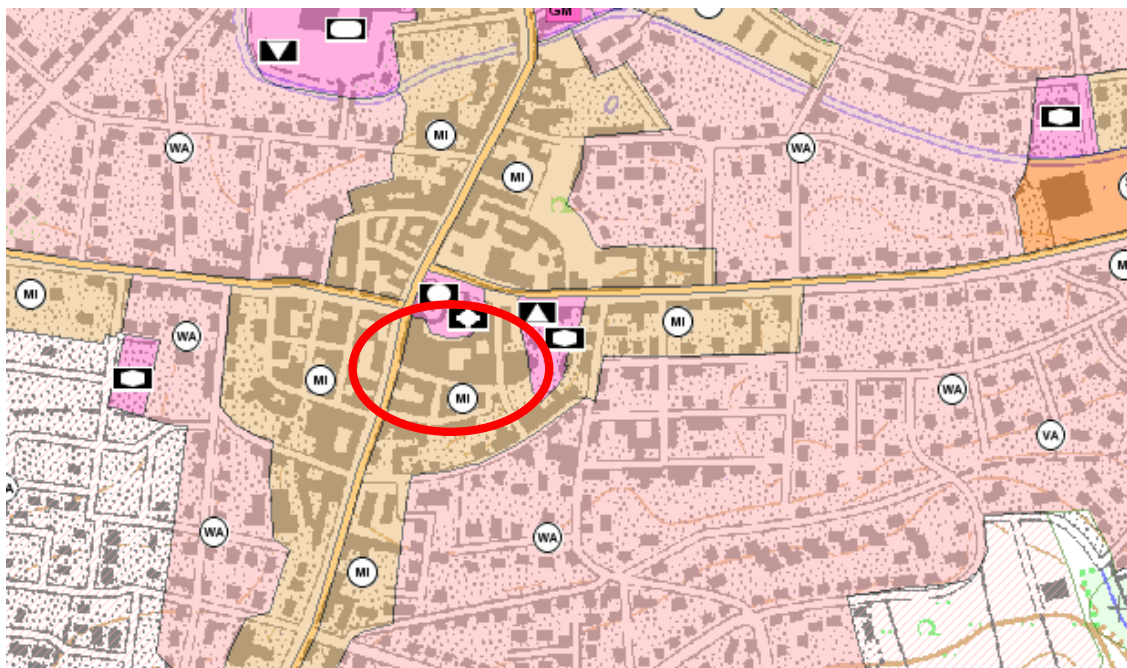
3.1 Bisherige Rechtslage

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan. Genehmigungsgrundlage für sämtliche genehmigungspflichtige Vorhaben ist der § 34 BauGB, wonach Vorhaben nur zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ebenso müssen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewahrt sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt derzeit eine Veränderungssperre vom 23.10.2014, die am 01.08.2016 verlängert wurde. Sie wurde zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Kuppenheim“ beschlossen und soll unerwünschte Entwicklungen und Bauvorhaben während des Bebauungsplanverfahrens unterbinden. Eine Ausnahme bildet hierbei das Bauvorhaben „Amalienstraße 11“. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Baugenehmigungsbehörde hat nach Prüfung der überarbeiteten Vorhabenpläne eine solche Ausnahme für die „Amalienstraße 11“ zugelassen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Bischweier-Kuppenheim vom 09.06.2006 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Mischbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bischweier-Kuppenheim (ohne Maßstab)

3.3 Beschleunigtes Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs bzw. der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Das Plangebiet liegt eindeutig innerhalb des Siedlungsbereichs, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des BauGB angesehen werden.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche von ca. 1,12 ha als Mischgebiet fest. Die zulässige Grundfläche liegt daher weit unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Bei der Flächenberechnung sind neben dem eigentlichen Bebauungsplan des Ortskerns Kuppenheim auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die in zeitlichem, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Es besteht zwar ein Bebauungsplan im Ortskern Kuppenheims (Bebauungsplan Rheintor-, Rhein- und Hildastraße von 1999). Dieser Bebauungsplan liegt jedoch im Bereich des westlichen Ortskerns ca. 200 m vom Bebauungsplan des Ortskerns Kuppenheim entfernt. Ein räumlicher Zusammenhang besteht folglich nicht. Auch ein zeitlicher oder sachlicher Zusammenhang kann nicht festgestellt werden, da beide Bebauungsplanverfahren ca. 20 Jahre auseinander liegen. Die Kumulationsregelung findet hier dementsprechend keine Anwendung.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVPpflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 13

3.4 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Ortskern Kuppenheim“	20.10.2014
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB.	03.04.2017
Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.	18.04.2017. 19.05.2017
Der Gemeinderat beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen gem. § 4a (3) eine erneute Offenlage durchzuführen.	03.07.2017
Durchführung einer erneuten, verkürzten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.	24.07.2017. 11.08.2017
Behandlung der im Rahmen der beiden Offenlagen eingegangenen Anregungen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.	___.__.2017

4 KONZEPTION DER PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Ortskerns Kuppenheims. Daran erinnern vor allem alte Fachwerkhäuser und die teilweise noch vorhandene Stadtmauer, die sich auch im Plangebiet befindet. Der Ortskern lebt durch die historisch gewachsene und kleinteilige Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie Wirtschaftsgebäuden. Diese für historische Ortskerne typische Nutzungsmischung und Gebäudetypologien prägen das Ortsbild Kuppenheims in der Ortsmitte maßgeblich. Die vorherrschende geschlossene Bauweise stellt ein weiteres prägendes Merkmal für diesen Bereich dar, das auch in Zukunft gewahrt werden soll.

Für diese Siedlungsstruktur typisch ist zugleich eine Nutzungs- und Bebauungsgliederung von teilweise tiefen Grundstücken, bei denen ein Hauptgebäude als Geschäfts- oder Wohngebäude der attraktiven, geschäftigen Straße zugewandt ist und teilweise-gewerblich genutzte Nebengebäude die rückwärtigen Grundstücksbereiche belegen. Die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser ortstypischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist als städtebauliches und kulturhistorisches Planungsziel zu sehen. Dabei stellt die bereits heute vorhandene hohe städtebauliche Dichte eine besondere Herausforderung für eine funktionale, städtebaulich verträgliche und die vorhandenen, teilweise denkmalgeschützten Strukturen berücksichtigende Nachverdichtung dar.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die vorhandenen Strukturen gesichert und Vorgaben für die Grundstücksausnutzung, Höhenentwicklung und zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude für eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung entwickelt. Die wenigen bestehenden Freiflächen in den Innenbereichen der einzelnen Quartiersfelder sollen grundsätzlich erhalten werden. Dies wird z.B. durch die Festsetzung einer Grünfläche zum Kirchenareal und der Festsetzung von Baugrenzen, welche die zentralen Hofbereiche aussparen, erreicht.

Im Plangebiet sind derzeit durch die in vielen Fällen 100 %ige Ausnutzung der Grundstücke keine großen Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Vielmehr sollen die Rahmenbedingungen für zukünftige Anbauten, Umbauten oder auch Neubauten gesetzt werden, um das typische Bild des Kuppenheimer Ortskerns zu wahren und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

4.2 Grün- und Freiraumkonzept / Ökologie

Der historische Stadtkern wird bereits seit Jahrhunderten intensiv durch den Menschen zum Arbeiten, Bewirtschaften und Wohnen genutzt. Die hierdurch bedingte städtebauliche Dichte und der hohe Versiegelungsgrad haben zur Folge, dass nur wenige Frei- oder Grünflächen vorhanden sind. Die ökologische Bedeutung des Plangebiets ist dementsprechend gering. Umso wichtiger ist die Wahrung und Sicherung der vorhandenen Strukturen im Bebauungsplan und die Festsetzung weiterer Maßnahmen, die die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter minimieren sollen.

4.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist durch sieben Straßen erschlossen (Friedrichstraße, Obere Torstraße, Antoniusstraße, Amalienstraße, Kriegstraße, Viktoriastraße und Murgtalstraße). Über die Murgtalstraße und die Friedrichstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die inneren Erschließungsstraßen sind aufgrund der historischen Entwicklung des Plangebiets sehr unterschiedlich gestaltet und weisen unterschiedliche Querschnitte auf.

Im südöstlichen Bereich ist im Bereich der dort noch erhaltenen, historischen Stadtmauer ein kleiner, zentraler Quartiersplatz mit Sitzmöglichkeiten und öffentlichen Parkplätzen vorhanden, der im Kreuzungsbereich der Amalienstraße, der Oberen Torstraße und der Viktoriastraße liegt und gegenüber den schmalen Gassen einen qualitätsvollen, offenen Raum schafft.

Vor allem im Hinblick auf Stellplätze im öffentlichen Raum stellt diese gewachsene Struktur eine besondere Herausforderung dar, da die Anzahl der Stellplätze aufgrund der Straßenbreiten und der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sehr gering ausfällt. Umso wichtiger ist die Fragestellung, ob und wo im Plangebiet für weitere Stellplätze sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die weitere Innenstadt gesorgt werden kann.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Die neu hinzukommenden Gebäude sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt Kuppenheim anzubinden.

5 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Ordnung und ortstypische Siedlungsstruktur zu sichern und eine zeitgemäße, behutsame Weiterentwicklung zu gewährleisten. Das Plangebiet selber ist bereits dicht bebaut, nur vereinzelt sollen abgängige Gebäude durch Neubauten ersetzt oder bestehende Gebäude ergänzt werden. Entsprechend werden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Die Änderungen für die Umweltbelange sind positiv, da in den Bebauungsplan Festsetzungen für die Grünordnung aufgenommen werden. So werden die Gestaltung der privaten Grünflächen als Garten- und Grünflächen definiert und die Begrünung von Flachdächern für Garagen festgesetzt. Zusätzlich werden die vorhandenen Grünstrukturen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 7 (Friedrichstraße 67) und die öffentliche Grünfläche Flst. Nr. 36/2 durch entsprechende Festsetzungen gesichert. So kann für das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** davon ausgegangen werden, dass die bestehende Situation erhalten und vor zusätzlichen Eingriffen geschützt werden kann. Eine wesentliche Verschlechterung dieses Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten.

Auch für die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** wird durch die Aufnahme der Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise eine Verbesserung der Situation ermöglicht, da so die Versiegelung reduziert und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Teilbereichen ermöglicht wird. Zudem kann die Begrünung von Flachdächern auf Garagen zu einer Verbesserung der Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers beitragen.

Die Schutzgüter **Klima** und **Luft** werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenstadtbereich und der bereits bestehenden Bebauung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans weder örtliche Windsysteme beeinflusst, noch wird eine Erhöhung der thermischen Belastung des Plangebiets ermöglicht. Grundsätzlich soll durch den Bebauungsplan die historisch gewachsene Bebauungsstruktur gesichert werden. Hierzu zählen auch die Sicherung und Freihaltung der privaten Freiflächen oder die Aufwertung des Gebäudebestands. Vor allem durch die energetische Sanierung des Gebäudebestands kann ein positiver Effekt für den Klimaschutz erreicht werden, auch wenn hier aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können.

Bezogen auf das **Orts- und Landschaftsbild** werden die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen, dass die historisch gewachsenen Strukturen im Stadtkern Kuppenheims erhalten und weiterentwickelt werden können. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild positiv verändern wird.

Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans **Ortskern Kuppenheim** eine Verbesserung der Umweltbelange erreicht, da verschiedene grünordnerische Maßnahmen in die Bauvorschriften aufgenommen und dementsprechend gesichert werden. Darüber hinaus ist es das Ziel des Bebauungsplans, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und eine Aufwertung dieser zu ermöglichen. Der Eingriff in die Schutzgüter ist dementsprechend gering.

5.1 Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten Innenstadtbereich Kuppenheims. Die Nutzungsfrequenz der vorhandenen Bebauung ist hoch, ein Leerstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten,

dass im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung Fledermausquartiere vorhanden sind. Ein Fledermausvorkommen kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, so dass eine genauere Betrachtung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens notwendig ist, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch den Abriss oder den Umbau einzelner Gebäude zu erfüllen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist es die Aufgabe des Bauherrn, die notwendigen Maßnahmen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu definieren und anschließend umzusetzen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

5.2 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind zahlreiche Baudenkmale vorhanden. Sie sind prägende Zeitzeugen der historischen Entwicklung der Stadt und sollen entsprechend erhalten bzw. im Rahmen einer Neubebauung berücksichtigt werden. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungsstruktur wird das Plangebiet durchgängig als Mischgebiet ausgewiesen. Tankstellen werden im Mischgebiet aus Immissionsschutzgründen nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des Flächenbedarfs ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen um eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten und um städtebauliche Negativwirkungen wie z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots, Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes zu verhindern. Sonstige mischgebietstypische Nutzungen sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung ungewollter Einschränkungen bestehender Rechte, werden die Festsetzungen an der bereits bestehenden Bebauung angepasst. Aufgrund der zentralen Innenstadtlage und der historisch entstandenen Bebauung wird im vorliegenden Fall eine GRZ festgesetzt, welche die Obergrenze der BauNVO überschreitet. Dies ergibt sich bereits aus der bestehenden Bebauung, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern.

Aufgrund der bestehenden, differenzierten Grundstückssituationen wird zwischen kleinen und großen Grundstücken unterschieden. Für Grundstücke, die eine Flächengröße von bis zu 250 m² aufweisen wird eine maximale GRZ 1,0 festgesetzt. Da die gewachsene Struktur bereits derartige Grundstücksverhältnisse mit einer 100%igen Überbauung aufweist, handelt es sich hierbei vor allem um eine bestandssichernde Festsetzung. Aber auch die zukünftige Nutzbarkeit solcher Grundstücke bei Abgang der Bebauung und Neubau wird hierdurch sichergestellt. Für alle Grundstücke, die größer als 250 m² sind, gilt hingegen eine GRZ 0,8. Hierdurch werden auch unversiegelte Bereiche im Ortskern gesichert, die vor allem in einem verdichteten und hoch versiegelten Bereich an Bedeutung gewinnen. Insgesamt wird hierdurch der typische Siedlungscharakter des Ortskerns auch für die Zukunft gewahrt und weiterentwickelt.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese wird gemäß der GRZ für Grund-

stücke bis 250 m² auf 2,0 und für Grundstücke über 250 m² auf 1,6 erhöht. Dadurch wird die Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 für Mischgebiete überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn hierzu 1. städtebauliche Gründe vorliegen und 2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen historisch geprägten und bereits baulich verdichteten Innenstadtbereich, welcher durch den ÖPNV relativ gut erschlossen ist. Im Sinne des Flächensparens, der Nachverdichtung und der Verkehrsvermeidung wird eine hohe Dichte in Form einer Straßenrandbebauung grundsätzlich als städtebaulich sinnvoll und wünschenswert für den vorliegenden Standort erachtet. Daneben werden die Innenhöfe der einzelnen Baufelder mit Hauptgebäuden freigehalten sowie bestehende Grünräume bzw. Platzbereiche erhalten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Dies wird zudem durch die entlang der bestehenden Straßen überbaubaren Flächen mit zwei Vollgeschossen und einer steilen Dachneigung in besonderem Maße berücksichtigt.

Darüber hinaus wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insbesondere das Wohnen und Arbeiten gefördert.

Aus o.g. Gründen sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, trotz der hohen Grundstückversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten.

6.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl mit zwei Vollgeschossen wird als Höchstmaß festgesetzt. Hierdurch wird die für diesen historischen Bereich typische, zweigeschossige Bauweise plus Dachgeschoss sichergestellt.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird gemäß der vorhandenen, städtebaulich spezifischen Situation zwischen den einzelnen Quartiersbereichen (Baufelder) differenziert.

Grund hierfür ist, dass sich entlang der Friedrichstraße und Viktoriastraße insbesondere gegenüber der rückwärtigen „Quartiersinsel“ zwischen Antoniusstraße, Amalienstraße und Obere Torstraße eine massivere Bebauung entwickelt hat. Um diesen Charakter zu wahren, wird daher für die mit Nrn. 1 gekennzeichneten Baufenster eine Traufhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m und für die mit Nr. 2 gekennzeichneten Baufenster eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Für diese Differenzierung spricht auch, dass es sich bei der „Quartiersinsel“ um eine historisch geprägte, sehr dichte Bebauung handelt, bei der heute schon eingeschränkte Lichtverhältnisse vorherrschen. Eine Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe gegenüber dem Bestand, insbesondere bei der Bebauung entlang der Oberen Torstraße würde diese Situation auf die jeweils davon nördlich gelegene Bebauung noch verschärfen.

Zusammenfassend orientieren sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen an der Mehrzahl der Bestandsbebauung, so dass die vorhandene Höhenentwicklung im Ortskern nicht unangemessen überhöht werden kann. Auch für zukünftige Neubauten oder Aufstockungen bzw. Anbauten bieten die gewählten Festsetzungen genügend Spielräume ohne das historische Ortsbild zu stören.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien wurden entlang der Haupterschließungsstraßen (Friedrichstraße und Murgtalstraße) gewählt, um den Straßenraum zu fassen und die historisch gewachsene Bebauungsstruktur direkt an diesen Straßen auch in Zukunft, z.B. bei Abriss und Neubau, zu gewährleisten. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und dem Innenbereich des Plangebiets werden Baugrenzen festgesetzt und somit ein Rahmen vorgegeben, in dem die Gebäudeanordnung frei wählbar ist. Insgesamt umfassen die Baulinien und Baufenster den Bestand der Hauptgebäude und sichern diesen somit über den ohnehin geltenden Bestandsschutz hinaus. Zudem sollen Freibereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereich erhalten bzw. geschaffen und eine übermäßige Verdichtung durch Hauptgebäude im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit Einzelhäusern, wobei auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Aufgrund der Bestandssituation ist ausnahmsweise auch eine zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt, oder zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbarseiten angebaut wird. Diese Regelungen dienen der baurechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen und typischen, städtebaulichen Struktur mit engen seitlichen Grenzabständen. Dies trifft ausnahmslos für das gesamte Plangebiet zu.

6.6 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Um die notwendigen KFZ-Stellplätze innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachweisen und anlegen zu können, sind diese in Form von Garagen, Carports und offenen, nicht überbauten KFZ-Stellplätzen im gesamten Mischgebiet MI zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Erschließungsstraße -gemessen ab Hinterkante Bordstein- aufweisen. Damit sollen Gefährdungssituationen bei ausfahrenden KFZ auf die öffentlichen Straßen vermieden werden.

Damit Garagen und Carports nicht unmaßstäblich erstellt werden und sich in die Gesamtsituation einfügen, wird die maximale Traufhöhe auf max. 3,0 m festgesetzt. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° gilt als Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe von 3,0 m. Grundsätzlich beziehen sich die einzelnen Höhen auf die zugehörige Erschließungsstraße. Im Übrigen sind Carports definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

6.7 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 3 pro Einzelhaus begrenzt. Damit sollen sowohl die Gebäudedimension als auch das damit verbundene Verkehrsaufkommen bzw. die erforderliche Anzahl von Stellplätzen, welche grundsätzlich auf dem Grundstück nachzuweisen sind, in der ohnehin bereits sehr beengten Innenstadtlage begrenzt werden.

6.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schot-

terrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Alternativ ist eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung zulässig, wenn die Einleitung in eine Retentionszisterne erfolgt, oder eine Versickerung auf dem Baugrundstück gesichert ist.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z. B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

6.9 Grünflächen

Im Hinblick auf das an das Plangebiet im Nordwesten angrenzende Areal der Kirche mit dem Gemeindehaus St. Sebastian wird im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 5 eine private Grünfläche festgesetzt, welche in etwa der Bestandssituation entspricht. Auf dieser Grünfläche soll gem. dem Bestand die Errichtung von Nebenanlagen wie Wege grundsätzlich zulässig sein. Dagegen ist die Errichtung von Nebengebäuden ausgeschlossen. Mindestens 75 % der Fläche ist unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

Neben dieser Grünfläche ist an der Ecke Amalienstraße/Obere Torstraße im Bereich des bestehenden Platzes, eine öffentliche Grünfläche vorhanden, welche als Freifläche weiterhin nicht überbaut werden soll und deshalb als solche geschützt wird.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung un bebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Dachgestaltung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Ortskern zu gewährleisten werden ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 52° zugelassen. Durch diese Regelung wird die für den Ortskern prägende, vorhandene Dachlandschaft zur Vorgabe für zukünftige Entwicklungen festgelegt. Auch die vorgeschriebenen Dachfarben (rot bis rotbraun) orientieren sich am Bestand. Mit diesen Gestaltungsregelungen wird das bekannte und historisch gewachsene Ortsbild auch für die Zukunft gewahrt.

Für Garagen und Carports gelten die gleichen Regelungen, wobei die Mindestdachneigung 15° betragen muss bzw. können auch flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° hergestellt werden. Jedoch müssen diese zugunsten des Mikroklimas extensiv begrünt werden.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist äußerst gestaltwirksam und als typisches Element in diesem historischen Kontext vorhanden, weshalb Dachaufbauten nur als Schlep- und Giebelgauben zugelassen werden.

Auskragende Balkone, Erker, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte und Negativgauben sind auf den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Gebäudeseiten nicht zulässig, da diese im Zusammenhang mit der Bestandssituation das historisch gewachsene Straßenbild negativ beeinträchtigen könnten.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 13

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wurde die Gesamtbreite der Dachaufbauten beschränkt, sowie Mindestabstände festgesetzt.

Antennen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am jeweiligen Gebäude zu konzentrieren. Aus gleichem Grund sind Satellitenempfangsanlagen farblich der dahinterliegenden Fassade bzw. dem dahinterliegenden Dach anzupassen.

Werbeanlagen

Die Regelungen über die Gestaltung und Anbringungsorte von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass in dieser Stadtkernumgebung Werbeanlagen das Stadt- und Straßenbild und den Gesamteindruck der historischen Innenstadt nicht negativ beeinträchtigen. Dementsprechend werden Festsetzungen zur Ausführung der Werbeanlagen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Diese definieren die zulässige Größe der jeweiligen Werbeanlage.

Durch das Verbot von schrillen und kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Boostern oder selbstleuchtenden oder bewegliche Werbungen, wird vermieden, dass die Werbeanlagen massiv in Erscheinung treten und vor allem in den Abend- und Nachtstunden zu Konflikten führen. Gerade die Wohnnutzung in diesen zentralen Bereichen der Innenstadt soll zur Stärkung und Belebung der Innenstadt gefördert werden, so dass mögliche Konflikte vermieden werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Anschlägen außerhalb der Stätte der Leistung dienen, nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll ein übermäßiger Werbewildwuchs in der Innenstadt vermieden werden, so dass das Erscheinungsbild des historisch gewachsenen Stadtzentrums erhalten werden kann.

Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedigungen wurden so gewählt, dass vom öffentlichen Straßenraum ein angemessenes Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Vor allem aufgrund der ohnehin sehr dichten Bebauung bis direkt an den Straßenraum heran, sind die Festsetzungen zu den Einfriedigungen jedoch nur in wenigen Teilbereichen überhaupt relevant.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. So kann erreicht werden, dass die wenigen nicht bebauten Flächen im Plangebiet erhalten und angemessen gestaltet werden. Eine Gestaltung als Garten aus mineralischen Stoffen wie zum Beispiel in Form von Kiesflächen wurde ausgeschlossen, um eine Durchgrünung im Plangebiet zumindest auf den wenigen verbleibenden Freiflächen zu gewährleisten und den Eindruck von steinernen Umgebungen zu vermeiden.



BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Mischgebiet MI	ca. 8.346 m ²
Private Grünfläche	ca. 69 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 144 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Platz und Parken	ca. 2.541 m ²
Geltungsbereich	ca. 11.100 m²

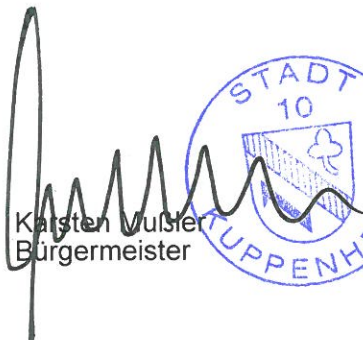
9 BODENORDNUNG

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen können durch Veränderungsnachweis durchgeführt werden.

10 KOSTEN

Die Kosten der Planung trägt die Stadt Kuppenheim. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Stadt Kuppenheim, 25.09.2017


Karsten Müller
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Planverfasser