

Az.: 621.420

5. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“

Vermerk

über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 29.03.2012 im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier und Kuppenheim „Kommunal-Echo“ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 29.03.2012

Mußer
Bürgermeister



**Stadt Kuppenheim
Kreis Rastatt**

SATZUNG

**über die 5. Änderung des Bebauungsplans "Kleine Weingärten" im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Aufgrund von § 10 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 GBl. S. 65) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2012 die 5. Änderung des Bebauungsplan "Kleine Weingärten" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 24.01.2012 maßgebend. Änderungen am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ ergeben sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplans nicht.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2012.

§ 3

Inkrafttreten

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

Kuppenheim, den 29.03.2012

Karsten Mußler
Bürgermeister



Hinweis:

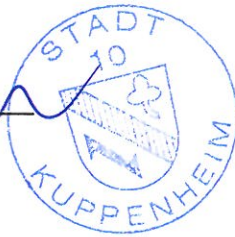
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit 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 Kommunalecho der Stadt Kuppenheim am 29.03.2012, Ausgabe Nr. 13

Die 5. Änderung des Bebauungsplan „Kleine Weingärten“ wurde dadurch am 29.03.2012 rechtsverbindlich.

Kuppenheim, den 29.03.2012

Karsten Mußler
Bürgermeister



Bebauungsplan „Kleine Weingärten“ 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

I. Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19. September 1972 wird wie folgt geändert:

- A.) I. Art der baulichen Nutzung
§ 1 Baugebiet

Umwandlung der baurechtlichen Nutzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung von Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

- B.) II. Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Für das Teilgebiet des Baugebietes eingefasst von der Murgtal-, Weingärtenstraße und der Straße Im Siegen wird für die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 5640, 5641, 5642, 5642/ 1 und 5642/2 die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

- C.) III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
§ 6 Bauweise Absatz 3,

Das Pultdach wird als Dachform ergänzend zum Sattel- und Flachdach mit einer Dachneigung bis 10 ° zugelassen.

§ 7 überbaubare Grundstücksfläche

Wegfall der Baulinien auf den Flurstücken Nrn. 5640 und 5641.
Erweiterung der Baufenster auf den Flurstücken Nr. 5640, 5641, 5642 (siehe Planeintrag zeichnerischer Teil, 5. Änderung).

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind außerhalb der Baufenster möglich.
Oberirdische PKW- Stellplätze dürfen außerhalb der Baufenster angelegt werden. Balkone sind außerhalb der Baufenster mit einem Abstand von 4,00 Meter zur Grundstücksgrenze möglich.

D.) IV. Baugestaltung
§ 9 Gestaltung der Bauten, Absatz 1 und 4

Festgesetzt werden die Traufhöhen mit Traufhöhe 1 = 11,40 m (Unterkante Sparren mit Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand), Traufhöhe 2 = 9,70 m (Oberkante Brüstung) und die Firsthöhe mit 12,20 m (bis Unterkante Sparren). Alle Maße beziehen sich auf die Oberkante Weingärtenstraße Hinterkante Gehweg und Mitte Gebäude (Bezugshöhe siehe Schemaplan).

Kuppenheim, den 24.01.2012

Karsten Mußler
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

- | | | |
|----|---|-------------------------|
| 1. | Änderungsbeschluss | 06.02.2012 |
| 2. | Billigung / Festlegung des Änderungs-
entwurfs und Beschluss der öffentlichen
Auslegung | 06.02.2012 |
| 3. | Bekanntmachung der Offenlage
Amtsblatt Kommunal-Echo Nr. 6 | 09.02.2012 |
| 4. | Benachrichtigung der TöB's von der
Offenlage | 09.02.2012 |
| 5. | Offenlage | 22.02.2012 – 22.03.2012 |
| 6. | Abwägung der Anregungen und
Satzungsbeschluss | 26.03.2012 |
| 7. | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Amtsblatt Kommunal-Echo Nr. 13
Inkrafttreten der 5. Änderung des
Bebauungsplans | 29.03.2012 |
| 8. | Anzeige der Bebauungsplanänderung
beim Landratsamt | 30.03.2012 |

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.03.2012 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kuppenheim, den 30.03.2012

Karsten Mußler
Bürgermeister



Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“, in Kuppenheim (§ 9 Abs. 8 BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Kleine Weingärten“ weist im zeichnerischen Teil Baufenster für die Errichtung von Gebäuden und Garagen aus. Der Bebauungsplan „Kleine Weingärten“ weist in der rechtskräftigen 4. Änderungsfassung auf den als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Grundstücken, eingefasst von der Murgtal-, Weingärtenstraße und der Straße Im Siegen für die Flurstücke Nr. 5642, 5642/1 und 5642/2 ein Baufenster und für die als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Grundstücke mit den Flst. Nrn. 5640 und 5641 ein weiteres Baufenster aus. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke ist eine Erweiterung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke durch die Erweiterung der vorhandenen Baufenster oder durch die Ausweisung weiterer Baufenster geboten und städtebaulich sinnvoll. Die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an die Stadt Kuppenheim mit der Bitte herangetreten, die baurechtliche Nutzbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung der großzügigen Grundstückszuschnitte zu optimieren. Die Stadt Kuppenheim befürwortet und unterstützt im Sinne einer aktiven Innenentwicklung die Nachverdichtung der baulichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke zur Aktivierung vorhandener innerörtlicher Flächenpotentiale. Durch die Neustrukturierung der Baufenster erfolgt eine städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Die Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die anrechenbare Grundfläche der Bebauungsplanänderung beträgt weniger als 20.000 m². Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Die bauliche Nutzbarkeit der Baugrundstücke in einem Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ wird durch die Neustrukturierung der Baufenster unter Beachtung der jeweiligen Grundstücksgrößen, der geplanten Bebauung und den städtebaulichen Erfordernissen der

Umgebungsbebauung optimiert. Vorhandene Baufenster werden an die geplante sowie bestehende Bebauung angepasst.

3. Inhalt der Planänderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ bezieht sich auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ wird von der Murgtal-, der Weingärtenstraße und der Straße Im Siegen eingefasst.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ umfasst ein Teilgebiet des Baugebiets, eingefasst von der Murgtal-, Weingärtenstraße und der Straße Im Siegen. Im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung liegen die Flurstücke mit den Nrn. 5640, 5641, 5642, 5642/ 1 und 5642/2.

Die Änderung umfasst folgende Planänderungen:

- A.) I. Art der baulichen Nutzung
§ 1 Baugebiet

Umwandlung der baurechtlichen Nutzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung von Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

- B.) II. Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Kleine Weingärten“ setzt für die Grundstücke des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans die Grundflächenzahl mit 0,3 fest. In weiteren Geltungsbereichen des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ ist in der rechtskräftigen 4. Änderungsfassung bereits eine Grundflächenzahl bis zu 0,4 ausgewiesen.

Hinsichtlich der überbaubaren Flächen mit Wohnbebauung und Tiefgaragendecken sowie deren Zufahrten ist eine Grundflächenzahl von 0,4 auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ angemessen.

- C.) III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
§ 6 Bauweise, Absatz 3

Das Pultdach ist als Dachform ergänzend zum Sattel- und Flachdach mit einer Dachneigung bis 10 ° zuzulassen.

§ 7 überbaubare Grundstücksfläche

Wegfall der Baulinien auf den Flurstücken Nr. 5640 und 5641 und Ausweisung von Baugrenzen für Gebäude und Baugrenzen für Tiefgaragen auf den Flurstücken Nr. 5640, 5641, 5642, 5642/1 und 5642/2 (siehe Planeintrag, zeichnerischer Teil der 5. Änderung).

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und die oberirdischen PKW- Stellplätze sowie die Grünflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Balkone sind außerhalb der Baufenster mit einem Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze möglich.

D.) IV. Baugestaltung § 9 Gestaltung der Bauten, Absatz 1 und 4

Im Bebauungsplan „Kleine Weingärten“ sind für das Baugebiet die Höchstgrenzen der Traufhöhe auf 9,50 m (8,80 m Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenkante Gebäudewand + max. Sockelhöhe 0,70 m) und die Firsthöhe mit 11,70 m (11,00 + 0,70 m Sockelhöhe) festgesetzt. Durch die Einhaltung der Wärmedämmdicken über den einzelnen Geschoßdecken und des Daches, vorgegeben durch die EnEV gegenüber den Wärmedämm Ausführungen aus dem Jahr 1972, das Jahr des in Kraft tretens des Bebauungsplans, sind die Trauf- und Firsthöhen zu modifizieren.

Daher erfolgt eine Anpassung der Höchstgrenze für die Traufhöhe 2 auf 9,70 m (Oberkante Brüstung), für die Traufhöhe 1 auf 11,40 m (Unterkante Sparren mit Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand Dachgeschoss) und für die Firsthöhe auf 12,20 m (bis Unterkante Sparren). Alle Höhen sind festgelegt ab Oberkante Weingärtenstraße Hinterkante Gehweg und Mitte Gebäude (Bezugshöhe siehe Schemaplan).

In der 3. Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1990 wurden bei den 1- geschossigen Gebäuden die zulässige Firsthöhe um 1,25 m und bei den 2- geschossigen Gebäuden die zulässige Firsthöhe um 1,50 m erhöht. Bei den Gebäuden mit 3 Vollgeschossen wurde allerdings keine Erhöhung vorgenommen. Im Sinne der Gleichbehandlung ist diese Anpassung ausgewogen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim in der Fassung der 1. Fortschreibung vom Februar 2009.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2015 weist für die Grundstücke Flst. Nrn. 5640 und 5641 eine Nutzung als Mischgebietsfläche (MI) aus. Für die weiteren Grundstücke 5642, 5642/1 und 5642/2 sieht der Flächennutzungsplan bereits eine Wohnnutzung vor. Da die Planänderung für alle Grundstücke des Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht, wird im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Nutzung als WA redaktionell eingearbeitet und berücksichtigt.

5. Verkehrsplanung

Die 5. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsplanung. Die dingliche Sicherung dieser Rechte im Grundbuch obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern und ist diesen freigestellt.

6. Lärmschutz

Die 5. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf den Lärmschutz.

7. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ bleibt in der Gesamtheit erhalten und wird nicht geändert oder modifiziert.

8. Ausführung der Planänderung

Die Umsetzung des Bebauungsplans macht die Herstellung keiner neuen infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.

9. Erschließung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen.

10. Ver- und Entsorgung

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen gemeindeeigenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig.

Die infrastrukturelle Erschließung wird vom Antragsteller mit der Stadt abgestimmt und kostenmäßig übernommen.

11. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Kosten.

12. Umweltprüfung

Ein Umweltbericht für den Bebauungsplan „Kleine Weingärten“ liegt nicht vor. Im Verfahren der 5. Änderung ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kleine Weingärten“ nicht zu erwarten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich, da die anrechenbare Grundfläche der Bebauungsplanänderung weniger als 20.000 m² beträgt.

Kuppenheim, den 24.01.2012

Karsten Mußler
Bürgermeister



DACHDECKUNG: BLECHEINDECKUNG
DACHNEIGUNG: 5°



SCHEMA - PLAN



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "KLEINE WEINGÄRTEN" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Kuppenheim, den 24.01.2012

Bürgermeister Karsten Muffler

Stadtbaumeister Gerhard Heinz

[Handwritten signatures]