



Stadt Kuppenheim

Bebauungsplan

„Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 27.03.2023

bestehend aus:

Satzungstext

Zeichnerischer Teil

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Begründung

Naturschutzfachliche Ersteinschätzung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Schalltechnische Untersuchung

Verkehrsuntersuchung

Satzung

über den angebotsbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) m.W.v. 08.01.2022, in der derzeit aktuellen Fassung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim am 27.03.2023 den angebotsbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des angebotsbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 23.01.2023 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 23.01.2023
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 23.01.2023
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 23.01.2023

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 23.01.2023
E	Begründung	in der Fassung vom 23.01.2023
F	Naturschutzfachliche Ersteinschätzung	in der Fassung vom 23.07.2021
G	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom 18.08.2022
H	Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 23.11.2021
I	Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom 23.11.2021

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Der angebotsbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den **29.03.2023**

Karsten Mußler
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum angebotsbezogenen Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am **30.03.2023** in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den **31.03.2023**

Karsten Mußler
Bürgermeister



STADT KUPPENHEIM

Bebauungsplan „Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.01.2023

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	26.07.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	26.08.2021
Entwurfsbeschluss		am	13.12.2021
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	20.12.2021
		bis	04.02.2022
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	13.12.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	16.12.2021
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	27.12.2021
		bis	04.02.2022
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	27.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	30.03.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe (außer den oben genannten)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Gebäudehöhen (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) sowie deren Zufahrten zulässig.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull je Baufenster festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben um maximal 0,50 m bzw. nach unten um maximal 1,5 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit technischen Dachaufbauten (z.B. Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten, etc.) dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,50 m überschritten werden.

- 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbegrenzung zu errichten.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Entlang der Baugrenzen dürfen untergeordnete Gebäudeteile die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.
Terrassen und Balkone sind auch mit Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche vom 30,00 qm zulässig.
- 4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen, Carports und Stellplätze sind in Teilbereich 3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den übrigen Teilbereichen sind oberirdische Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur in einer Tiefgarage sowie oberirdisch innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind ausschließlich innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege, Einfriedungen und nach LBO notwendigen Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Weitere Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis zu 20 m³ in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur eine Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3 m betragen.
- 5 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Bauliche Schallschutzanlage entsprechend Darstellung im zeichnerischen Teil als Lärmschutzwandkonstruktion mit Angabe der Wandhöhe über Bahngleishöhe. Für die Lärmschutzwandelemente sind die Ausführungen der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-LSW 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten. Die nach Nordosten orientierten Wandelemente der Lärmschutzwand sind in hochabsorbierender Ausführung zu erstellen.
Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabellen der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
		$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	^b	50	45
VII	> 80	^b	^b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tab.: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden; DIN 4109, 2016-07

Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters, gemessen nach DIN 52210 Teil 5 in dB	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_w des am Prüfstand (P-F) nach DIN 52210 Teil 2 eingebauten funktionsfähigen Fensters in dB
1	25 bis 29	≥ 27
2	30 bis 34	≥ 32
3	35 bis 39	≥ 37
4	40 bis 44	≥ 42
5	45 bis 49	≥ 47
6	≥ 50	≥ 52

Tab.: Schallschutzklassen von Fenstern; VDI Richtlinie 2719:

Wird für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in Schlafräumen bei teilgeöffneten Fenstern einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht zu überschreiten, kann auf Fremdbelüftungen verzichtet werden.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen Tagespegel < 62 dB(A) erreicht werden. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

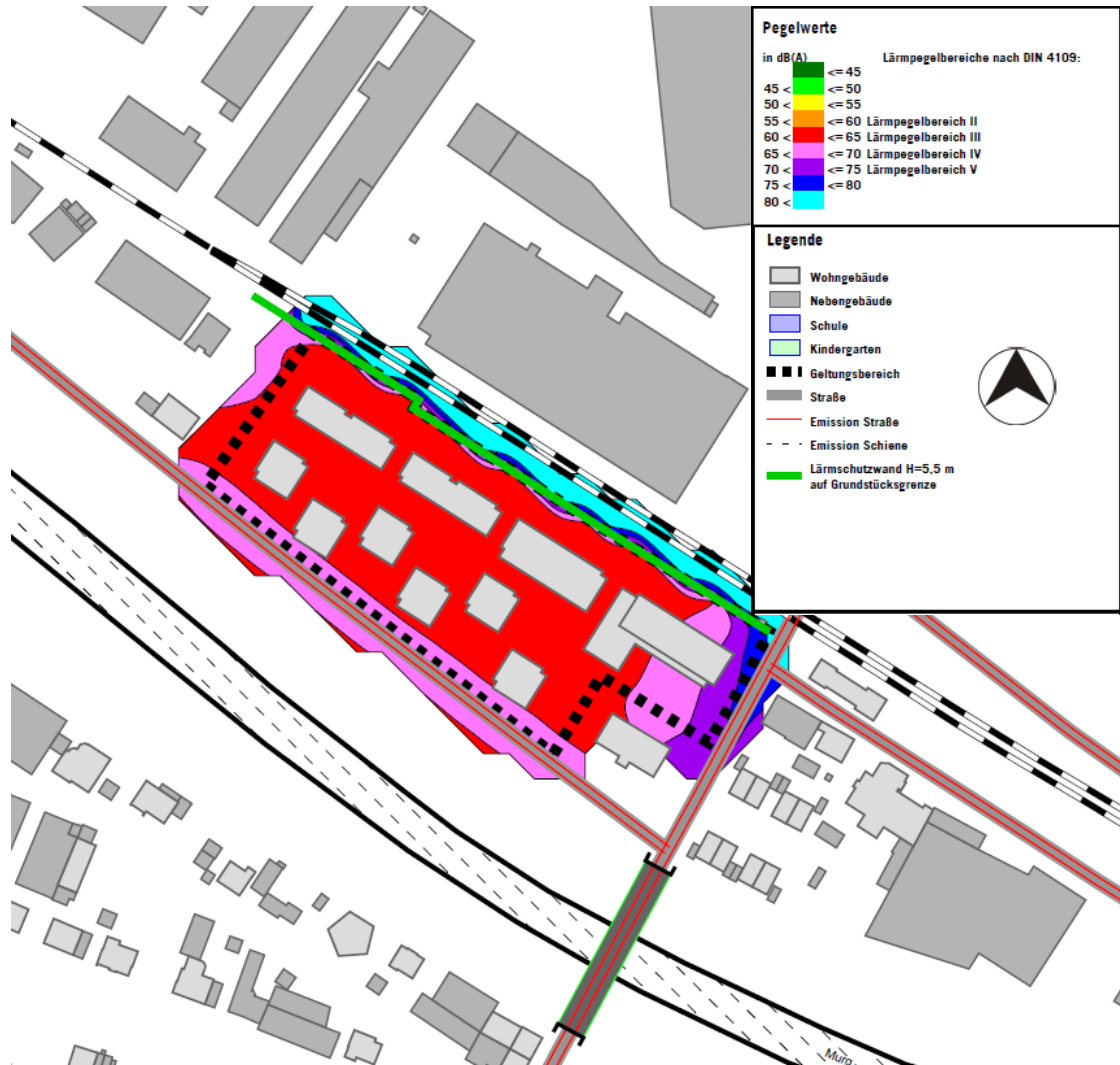


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel; Lärmpegelbereiche; Lärmisophonen H = 4,0 m (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein)



Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel; Lärmpegelbereiche; Lärmisophonen H = 7,5 m (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein)

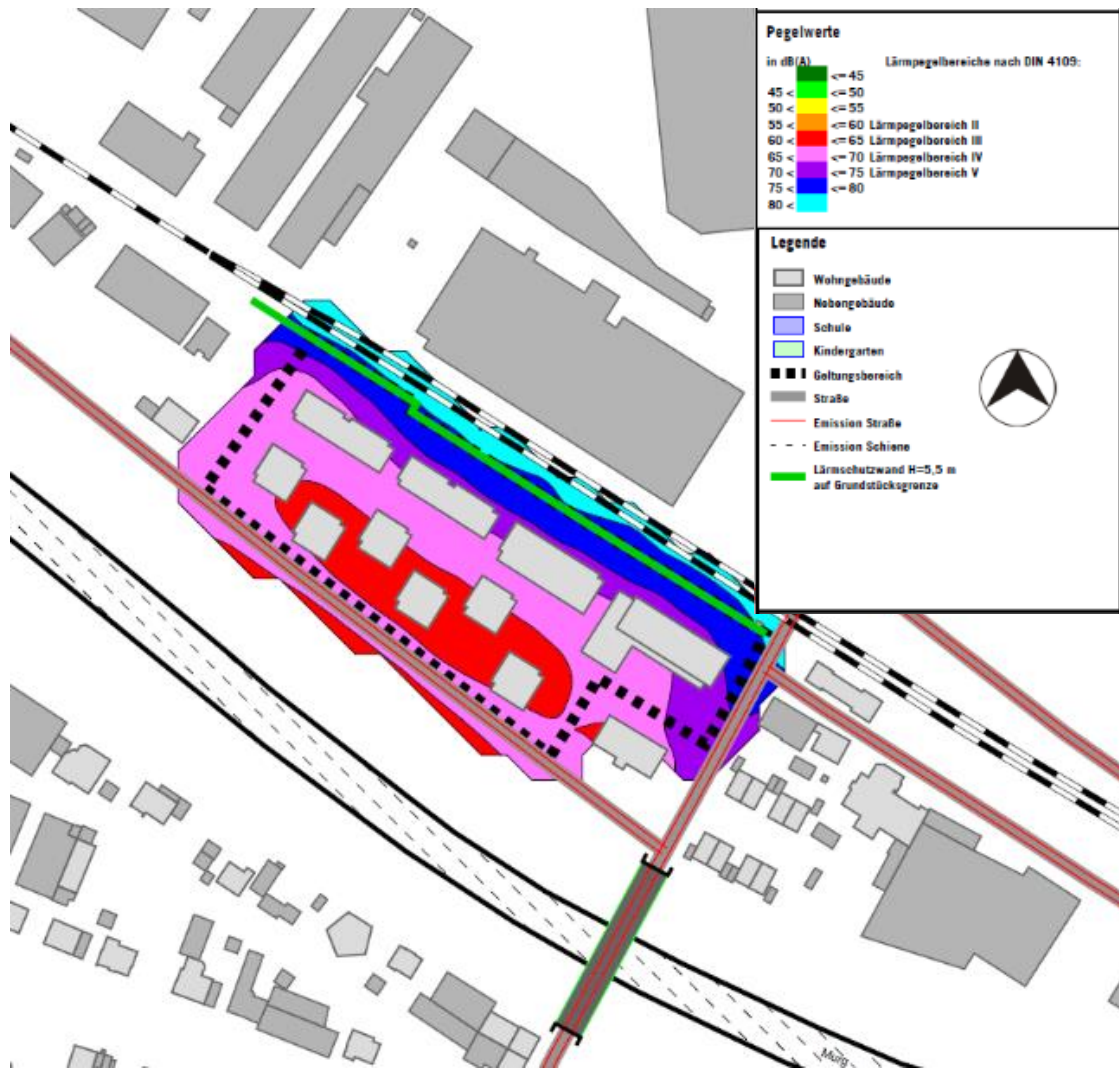


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel; Lärmpegelbereiche; Lärmisophonen H = 11,0 m (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein)

Für direkt in Richtung Bahnlinie Rastatt-Freudenstadt angeordnete Gebäudefassaden der nordöstlichsten Baureihe mit Orientierung nach Nordosten (alle Ausrichtungen zwischen Norden und Osten) ist die Anordnung von offenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume durch entsprechende **Grundrissgestaltung** auszuschließen.

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Für **Außenbeleuchtungen** sind sowohl während den Baumaßnahmen als auch im Anschluss insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit warmen Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten abstrahlend zu fokussieren. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60 °C nicht übersteigen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und der Stadt Kuppenheim zu belasten.

8 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**Baugrundstück**

Pro angefangene 500 qm Grundstückfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (Punkt 3 in den Hinweisen) oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwendende Mindestqualität und Mindestgrößen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche
Stammumfang mind. 14-16 cm für Laubbäume
- Obstbäume als Hochstamm
Stammumfang mind. 12-14 cm

Extensive Dachbegrünung

Sämtliche Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 30 cm
- für Sträucher mindestens 50 cm

9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 2,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Kuppenheim, den **29.03.2023**

Karsten Mußler
Bürgermeister



Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Dachdeckung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Dächer von Garagen / Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind auch in Kombination miteinander zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind so nah an der Dachdeckung wie technisch möglich mit gleicher Neigung wie die Dachflächen anzubringen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

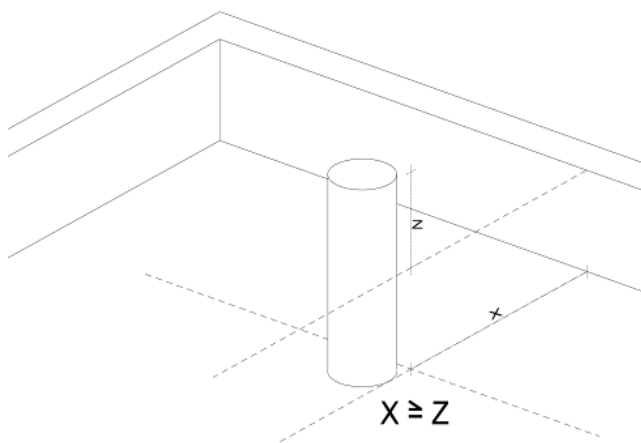


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Dachaufbauten sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung zulässig.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge gemessen an der Traufe betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** (untereinander) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.
- **Der Abstand zu Gebäudeaußenkanten / zum Ortgang** muss jeweils mind. 0,50 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First** des Hauptdachs ist ein Abstand gemessen entlang der Dachneigung von mind. 1,50 m einzuhalten.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Der zweite Stellplatz einer Wohneinheit darf gefangen sein.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen (§ 2 (9) LBO) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Gebäudehöhe und unter Einhaltung folgender Größe zulässig: Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite, sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 4 qm. Unzulässig sind Werbeanlagen auf nicht bebauten privaten Grundstücksflächen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

6 Einfriedungen

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen, Mauern, Gabionen und Hecken ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken, Zäune, Gabionen und Mauern entlang öffentlicher Straßen und Wege zulässig. Zäune, Mauern und Gabione sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

7 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

9 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

10 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist für die Gebäude im Teilbereich 2 sowie die sechs Gebäude (Punkthäuser) parallel zur Neufeldstraße im Teilbereich 1 auf der Vegetationsfläche oder in Mulden auf den Grundstücken zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der drei Gebäude (Zeilenhäuser) im Teilbereich 1, welche sich parallel zur Lärmschutzwand befinden, ist in Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von 10 l je Quadratmeter Dachgrundfläche einzuleiten. Es ist für alle angeschlossenen Gebäude eine Gemeinschaftszisterne zu errichten.

Der Retentionszisternenüberlauf darf nur an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Die Drosselabflussmenge beträgt max. 5 l/s.

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen.

Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Für die Regenwassernutzung im Haushalt ist gemäß § 5 Abs. 2 und Abs. 3 der Wasserversorgungssatzung der Stadt Kuppenheim ein Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang zu stellen.

Hinweis: Innerhalb der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Fläche (Objekt-Nummer 04148) stellt dies eine erlaubnispflichtige Beseitigung dar und bedarf gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 3 der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Rastatt – Untere Wasserbehörde zu beantragen. Alternativ kommt eine Abgabe des Niederschlagswassers in gedrosselter Form an die Trennkanalisation in Betracht.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Kuppenheim, den **29.03.2023**

Karsten Mußler
Bürgermeister



Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Artenschutz**

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Kontrolle auf Baumhöhlen vor der Fällung von Bäumen

Die Bäume im Planungsgebiet sollten bis Ende Februar 2022 gefällt werden. Um artenschutzrechtliche Konflikte erkennen und vermeiden zu können, wurden die Bäume am 08.02.2022 auf das Vorhandensein von Fledermauswinterquartieren sowie das Potenzial für Fledermausommerquartiere untersucht. Am 15.02.2022 folgte die Begutachtung der Bäume hinsichtlich ihrer Eignung als Bruthabitate für Vögel. Ergebnisse sind in einem Kurzbericht festgehalten und wurden der UNB Rastatt vorgelegt.

V2: Keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle

Nächtliche Beleuchtung kann Fledermäuse beim Jagen und damit beim Nahrungserwerb stören.

V3: Verringerung der Lichtemission

Bei Außenbeleuchtungen, wie z.B. bei Straßenlampen, sind insektenfreundliche Lampen mit Abstrahlung nach unten einzusetzen. Durch den Einsatz von Abschaltzeiten und Bewegungsmeldern kann weiterhin die Lichtemission verringert werden.

V4: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von adulten Vögeln, Jungvögeln, Nestlingen oder Eiern sind Gehölze im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu roden (bereits geschehen im Februar 2022).

V5: Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Die Verglasungen der Gebäude sollten mit reflexionsarmem (max. 15% Außenreflexion) Glas versehen werden, vor allem dort, wo künftige Bäume geplant sind. Wenn sich Gehölze im Glas spiegeln, ist sonst die Gefahr für Vogelschlag deutlich erhöht. Eckverglasungen sind aufgrund ihrer fehlenden Unterbrechung und damit erhöhter Durchsicht zu vermeiden, ebenso transparente und spiegelnde Glasbrüstungen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

CEF1: Aufhängen von Fledermauskästen

Um kurzfristig ein ausreichendes Quartierangebot zu gewährleisten, wurden vor den Gehölzfällungen Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung des Eingriffsbereichs aufgehängt. Die potenziellen Fledermaus-Sommerquartiere wurden im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Hierzu wurden

die Bäume (zwei Birken, drei Fichten) im Garten rund um das im Bestand verbleibende Gebäude im östlichen Bereich des Planungsgebiets sowie das dortige Garagengebäude verwendet. Zum Einsatz kamen sechs Exemplare des „Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel“, Artikelnr.: FSPK, Hasselfeldt Nistkästen.

Die am ehemaligen Wohngebäude im Bereich der östlichen Zufahrt erfassten drei Strukturen entlang des Dachüberstands, welche potenziell als Einzelquartiere geeignet sein könnten, sollten ebenfalls im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden, auch wenn davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (vgl. Formblatt Zwergfledermaus im Anhang). Diese können ebenfalls am oben genannten Garagengebäude und/oder Wohnhaus im östlichen Planungsgebiet angebracht werden. Besser noch an der neu entstandenen Schallschutzwand, da diese in unmittelbarer Nähe zu den Strukturen am Dachüberstand liegt. Empfohlen werden Fledermaushöhlen aus Holzbeton mit unterschiedlich großen Einflugschlitzen, z.B. je ein Modell mit der Artikel-Nr. FLH12, FLH14 und FLH18 des Anbieters Hasselfeldt Nistkästen.

CEF2: Aufhängen von Vogelnistkästen

Die Vogelbruthöhlen/-nischen wurden mit drei Nisthilfen ausgeglichen, welche ebenfalls im Garten oder am Wohnhaus im östlichen Planungsgebiet angebracht wurden. Zum Einsatz kamen einmal der „Nistkasten für Nischenbrüter“, Artikelnr.: NBH sowie zweimal der „Nistkasten mit ovalem Flugloch“, Artikelnr.: U-OVAL, Hasselfeldt Nistkästen.

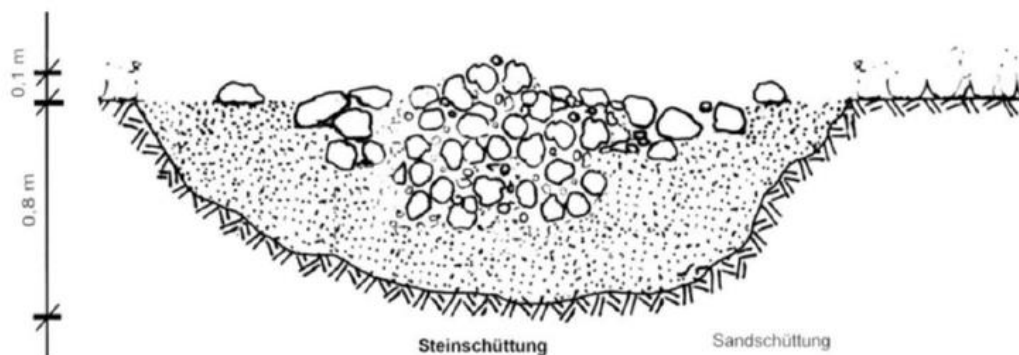
FCS-Maßnahmen:

Schaffung neuer Lebensräume mithilfe einer Schallschutzwand

Im Zuge der Quartiersentwicklung wird entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze über eine Länge von 219 m eine 4,50 m breite teilbegrünte Schallschutzwand der Firma Rau installiert. Basis dieser Wand ist eine Stahlgitterkonstruktion, welche mit einem humusarmen Sand-Schottergemisch befüllt und anschließend teilweise bepflanzt wird.

Da die Wand beidseitig von Mauereidechsen besiedelt und als Versteck- und Jagdhabitat sowie als Sonnenplatz genutzt werden kann, stehen hierdurch 1.971 m² Fläche zur Verfügung. Nach Laufer müssen pro Mauereidechse 80 m² Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Bei einer angenommenen Anzahl von 24 Tieren, wären somit 1.920 m² nötig.

Da sich die Schallschutzwand an sich nicht als Winterquartier für die Mauereidechse eignet, werden im Westen in Baufeld 04 mehrere Winterquartiere auf einer Fläche von rund 213 m² (ca. 47,5m Länge x 4,50 m Tiefe) in Form von Sandlinsen und Steinschüttungen angelegt (schematische Darstellung eines solchen Quartiers siehe Abb. 1). Die genaue Anzahl der Winterquartiere wird vor Ort abgestimmt.



Quelle: GÖG, Stuttgart

Abb.: Schematische Darstellung eines Winterquartiers für die Mauereidechse

Die Gesamtfläche des neu errichteten Mauereidechsenhabitats erhöht sich damit auf 2.184 m². Die Schallschutzwand wird im Norden der Flurstücke 1717/6 und 1717/3 errichtet. Die Schallschutzwand als vertikales Reptilienhabitat wird einseitig erdgebunden sein und unterschiedliche Schüttlagen (Bruchstein und zusätzliches Substrat) aufweisen. Durch unterschiedlichen Schichtaufbau innerhalb der Wand soll den Eidechsen ein Thermoausgleich ermöglicht werden. Die begrünten Bereiche werden mit für Reptilien geeigneter Vegetation bepflanzt (Magerrasen-Vegetation und Sukkulente).

Die Dachflächen der vorgesezten Müll- und Fahrradeinhausungen können ebenfalls für die Mauereidechsen ertüchtigt werden (Lava-/Bimsstein auf begrüntem Dach).

Wie im saP-Formblatt erläutert, können im vorliegenden Fall keine CEF-Maßnahmen zum Einsatz kommen, weshalb die als Mauereidechsenhabitat hergerichtete Schallschutzwand die lokale Population der Mauereidechse in Form einer FCS-Maßnahme stützen soll.

Zwischenhälterung

Ehe die Schallschutzwand errichtet werden kann, müssen die Mauereidechsen aus dem Eingriffsbereich entfernt werden. Bis zur Fertigstellung der Wand sollen die Tiere in einer Zwischenhälterungsfläche untergebracht werden. Als Zwischenhälterungsfläche steht im Süden des Flurstücks 1717/6 eine rund 1.200 m² große Fläche zu Verfügung, die sich bisher als kurzgemähte Wiese darstellte. Die Wiesenvegetation wurde seit Mitte Juni 2022 nicht mehr gemäht, um einen größeren Struktureichtum zu erreichen. Am 21. und 22.07.2022 wurden Wurzelteller, Reisig, Totholz, Mutterboden, Steinschüttungen, Schotter- und Sandlinsen in die Fläche eingebracht, um sie als Mauereidechsenhabitat aufzuwerten. Anschließend wurde die Fläche mit einem Reptilienzaun umgrenzt. Die so hergestellte Fläche würde eine Anzahl von 18 Mauereidechsen aufnehmen können (1.200 m² + 3x80 m² / 80 m²), wenn man die Vorgaben für CEF-Flächen anwendet. Da es sich um eine kurzfristige Hälterung der Tiere handelt, können diese Vorgaben auch reduziert werden.

Pflegekonzepte für Zwischenhälterungs- und FCS-Flächen

Auf den Zwischenhälterungsflächen muss sichergestellt werden, dass der Reptilienzaun dauerhaft als Barriere für die Eidechsen fungiert. Hierzu muss die Vegetation alle drei Wochen mit dem Freischneider beidseitig auf einer Breite von rund 50 cm gekürzt werden. Die aufgeschütteten Wälle müssen ebenfalls von Vegetation freigehalten werden, sodass eine ausreichende Besonnung sichergestellt ist.

Ein Schutz vor Hauskatzen als Prädatoren muss sichergestellt werden. Hierzu können Äste dornenreicher Sträucher (Rosen, Brombeere) entlang des Reptilienzauns auf dessen Außenseite verlegt werden.

4 Pflanzliste

Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang gemäß Festsetzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	robuste lokale Sorten

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,00m über dem Boden gemessen.

Sträucher und Blütengehölze

Qualität: Höhe mind. 125 / 150 cm, mind. 2 x verpflanzt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix x rubens	Fahl-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Pflanzliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Kletterpflanzen

Selbstklimmer

Parthenocissus inserta	Gewöhnliche Jungfernebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinifolia	Selbstkletternde Jungfernebe

Gerüstkletterpflanzen

Vitis vinifera	Weinrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis vitalba	Gewöhl. Waldrebe
Polygonum auberti	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rosa spec.	Kletterrosen div. Sorten

5 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus, Friedensplatz, Kuppenheim eingesehen werden.

6 Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Kofferfabrik ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst (Objekt-Nr. 04148, Flurstücke 1717/6 und 1717/3). Die Fläche ist mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet. Durch das Umweltamt wurde 2013 eine orientierende Erkundung beauftragt um dem Gefahrverdacht von Schadstoffbelastungen nachzugehen.

Der Untersuchungsumfang begrenzte sich lediglich auf die ehemalige Produktionshalle (Flst.-Nr. 1717/3, Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Bahn). Dort konnten unter der Oberflächenversiegelung erhöhte PAK-Gehalte im Boden und leicht erhöhte AKW-Gehalte in der Bodenluft nachgewiesen werden, beides jedoch unter den zulässigen Prüfwerten. Grundwasseruntersuchungen wurden nicht durchgeführt. unterhalb der Versiegelung wurden Auffüllungen mit Schlackenbeimengungen bis in 1,7 m unter GOK angetroffen. Für das restliche Areal liegen dem Umweltamt keine Kenntnisse zu potentiellen Schadstoffbelastungen vor. Mit Auffüllungen und einer entsprechenden Entsorgungsrelevanz muss aber auf dem gesamten Gelände gerechnet werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass aufgrund von bekannten PFC-Belastungen im näheren Umfeld Grundwasserbelastungen nicht ausgeschlossen werden können, wodurch sich bei Eingriffen in das Grundwasser und Grundwasserhaltungen ebenfalls Anforderungen im Zuge von wasserrechtlichen Verfahren ergeben können.

Dies kann mitunter zu erhöhten Entsorgungskosten bzw. Verfahrensanforderungen führen. Daraus können sich im Zuge von Baugenehmigungen, Wasserrechtsverfahren etc. Anforderungen hinsichtlich weiterer Erkundungen, Verwertung/Entsorgung, Bauüberwachung etc. ergeben. Das Umweltamt ist zu beteiligen, eine frühzeitige Abstimmung bei Eingriffen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen.

Zur Klärung der bodenrechtlichen Belange wurde eine Gefahrverdachtsuntersuchung erarbeitet (2013, Gesellschaft für Mess- und Filtertechnik, Karlsruhe). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Insgesamt gesehen konnten die Erkundungen im Rahmen der Gefahrverdachtsuntersuchung (GVU) auf dem Altstandort „AS Kiefer / Kofferfabrik“ keine Hinweise bezüglich einer nennenswerten Untergrundbelastung auf die relevanten Schadstoffparameter leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Pentachlorphenol (PCP), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK nach EP A) sowie Schwermetalle (Pb, Cd, Cr, Cu, Ni, Hg, Zn) inkl. Arsen, geben. So waren zwar zum Einen leicht erhöhte Gehalte an AKW nachweisbar, diese lagen jedoch unter dem entsprechenden Prüfwert bzw. Orientierungswert und können im Bereich von Gewerbeflächen als natürliche Hintergrundbelastung angesehen werden. Zum Anderen wurden leicht erhöhte Gehalte an PAK ermittelt, aller Voraussicht nach sind diese aber nicht auf die gewerbliche Nutzung zurückzuführen, sondern auf die Schlacke Beimengungen in der anthropogenen Auffüllung.

Man kann somit davon ausgehen, dass im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Boden-Mensch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung besteht. Eine uneingeschränkte Nutzung ist momentan und in Zukunft möglich. Anzumerken ist jedoch, dass es sich bei den durchgeführten Untersuchungsmaßnahmen nur um Stichproben handelt, die eine flächendeckende Beurteilung des insgesamt mehr als 1,5 ha großen Grundstückes nicht zulassen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht für das Areal kein weiterer Handlungsbedarf, da sich der nach der RISTE bestehende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung (SBV) / Altlast in dem untersuchten Gefahrverdachtsbereich nicht bestätigt hat. Wir schlagen deshalb vor, den Altstandort unter „A“ (Ausscheiden) einzustufen.

Da in der angetroffenen anthropogenen Auffüllung zumindest teilweise Stoffe (Schlackenmaterial) im Untergrund festgestellt werden konnten, welche bei einem möglichen Aushub oder einer Umlagerung - insbesondere in einem Wasserschutzgebiet - nur eingeschränkt bzw. nicht wiederverwertbar sind, empfehlen wir aus Vorsorgegründen im Fall einer Umnutzung oder zukünftiger Baumaßnahmen und damit evtl. einhergehenden Aushubmaßnahmen diese von einem Altlastenspezialisten überwachen zu lassen, der bei Bedarf eine Separierung von organoleptisch auffälligem Aushubmaterial zwecks getrennter Entsorgung/Verwertung vornehmen kann.

Zur Klärung der Grundwasserbelastung wurde eine Grundwasseruntersuchung erarbeitet (2022, GHJ, Karlsruhe). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Bezüglich der PFAS-Gehalte im Grundwasser ist festzuhalten, dass an den beiden Messstellen unterschiedliche Gehalte an PFAS festgestellt wurden. Die Quotientensumme von 1 (bezogen auf die GFS-Werte) ist aber noch eingehalten. Unter Berücksichtigung der Lage der Grundwassermessstellen ist aktuell keine Eintragsquelle an PFAS auf dem Grundstück zu vermuten. Auf Grundlage der o. g. Ergebnisse kann unseres Erachtens das bei den Pumpversuchen anfallende Grundwasser in das Kanalsystem eingeleitet werden.

7 Grundwasser

Zur Klärung der Grundwassersituation wurde eine Untersuchung erarbeitet (2021, GHJ Ingenieurbüro, Karlsruhe). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Geplante Baumaßnahme:

Geplant ist der Neubau von insgesamt zehn 3- bis 4-geschossigen Gebäuden, die jeweils durch Tiefgaragen unterkellert werden.

Nach den uns vorliegenden Planunterlagen wird das Niveau der Erdgeschosse zwischen 123,50 m NHN und 125,00 m NHN liegen. Bei einer Höhe der Tiefgaragen von 3,0 m wird das Niveau „OK Bodenplatte Tiefgarage“ demnach bei 120,50 m NHN bis 122,00 m NHN liegen.

Wasserschutzgebiet

Das Baufeld befindet sich nach den Online-Karten der LUBW in der Wasserschutzgebietszone III A des seit dem 17.02.1984 rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Stadtwerke Gaggenau u. Rastatt, Kupp.-Mugg. 47“ (WSG-Nr. Amt 216.047).

Hochwasser

Das Baufeld liegt nach den Online-Karten der LUBW bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Murg.

Bei einem extremen Hochwasserereignis kann es jedoch zur Überflutung des Grundstückes durch die Murg kommen. In diesem Fall ist das Grundstück (nach den Online-Karten der LUBW) bei aktuellem Zustand um bis zu ca. 0,5 m eingestaut (Wasserspiegel bei ca. 125,1 mNHN im NO des Grundstückes bzw. 124,2 mNHN im Westen des Grundstückes).

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse am Projektstandort werden erheblich durch die unmittelbar südlich verlaufende Murg beeinflusst.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden 2 temporäre 2“-Grundwassermessstellen gebohrt. GWM 4 liegt im Nordosten des Grundstückes, GWM 11 im Südwesten. Während der Baugrunderkundung wurden folgende Grundwasserstände festgestellt:

	Gelände- höhe [m NHN]	Abstich [m u. Gelände]	Grundwas- serstand [m NHN]
GWM 4	125,25	4,41	121,34
GWM 11	124,04	3,37	120,67

Um die Grundwassersituation am Standort einschätzen zu können wurden die Grundwassergleichpläne für den Raum „Haguenau - Rastatt“ und die Ganglinie der Grundwassermessstelle 0133/211-7, die sich ca. 400m nordwestlich des Projektstandorts im Murgdamm befindet (gegenüber Neufeldstraße 8). Die Ganglinie beinhaltet Grundwasserdaten des Zeitraums von 1972 bis 2005 – aktuellere Daten liegen uns nicht vor und sind über die online-Abfrage der LUBW nicht erhältlich.

Nach der Auswertung der Daten sind die folgenden Grundwasserstände am Projektstandort zu erwarten. Betrachtet wird dabei der östliche Rand des Baufeldes, da hier die höchsten Grundwasserstände zu erwarten sind. Am westlichen Grundstücksrand ist mit ein ca. 0,5m niedrigeren Grundwasserstand zu rechnen, dies entspricht dem Gefälle des Murgwasserspiegels im HQ100-Fall.

maximaler Grundwasserstand	maxGW	123,3 m NHN
mittlerer jährlicher Höchstgrundwasserstand	MHGW	122,4 m NHN
mittlerer Grundwasserstand	MGW	121,2 m NHN
niedriger Grundwasserstand	minGW	119,8 m NHN

Die Grundwasserstände am Projektstandort können innerhalb eines Jahres Schwankungen von bis zu 1 m unterliegen.

Für die Bemessung des Gebäudes empfehlen wir einen Sicherheitszuschlag von 0,5 m vorzusehen. Daraus ergibt sich ein Bemessungswasserstand von

<i>Bemessungswasserstand</i>	<i>HGW westl. Grundstücksgrenze</i>	<i>123,8 m NHN</i>
	<i>HGW östl. Grundstücksgrenze</i>	<i>123,3 m NHN</i>

Bewertung

Sowohl der Bemessungswasserstand, als auch der MHGW liegen oberhalb der geplanten Sohle der Tiefgarage. Erdberührende Bauteile müssen gemäß den Vorgaben der DIN 18533-1 abgedichtet werden. Die Untergeschosse sind entsprechend auftriebssicher zu planen. Bei einer Einbautiefe (Abstand Bemessungswasserstand zu Gebäudesohle) bis 3m sind die Bauteile für eine Beanspruchung durch „mäßige Einwirkung von drückendem Wasser („Wassereinwirkungsklasse W2.1-E“) und bei einer Einbautiefe über 3m für eine Beanspruchung durch „hohe Einwirkung von drückendem Wasser („Wassereinwirkungsklasse W2.2-E“) zu bemessen.

Das geplante Niveau der Tiefgaragen liegt annähernd auf dem Niveau des mittleren Grundwasserspiegels. Fundamente, Bodenplatten, Aufzugsunterfahrten etc. binden noch tiefer in den Untergrund ein. Für die Herstellung der Tiefgarage und der Fundamente werden demnach auch bei mittleren Wasserständen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Für Bauwerke im Grundwasser und evtl. erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

8 Straßenbaubehörde

Die Sichtfelder an den Einmündungen zur L 67 sind freizuhalten.

Bauliche Veränderungen im Zuge der L 67 (Friedrichstraße)-sind mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 | Mobilität, Verkehr, Straßen – Referat 45 frühzeitig abzustimmen. Die diesbezügliche Planung ist zur Genehmigung vorzulegen.

9 Geothermie

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Rheinwald Zone IIIB gibt es Einschränkungen bei der geothermischen Nutzung.

Grundsätzlich zulässig sind nur Wasser-Wasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden mit nicht-wassergefährdenden Wärmeträgermedien wie reines Wasser, Kohlendioxid oder Propangas. Für die Errichtung und Nutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rastatt -Umweltamt zu beantragen.

Erdwärmekollektoren sind grundsätzlich zulässig sofern sie nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante geplant sind und keinen Kontakt zum Grundwasser haben. Zusätzlich muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 2 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert (DIN 18130, Teil 1) von $k_f < 10^{-6}$ m/s („schwach durchlässig“) oder eine flächenhaft natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 1 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f < 10^{-8}$ m/s („sehr schwach durchlässig“) vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Dichtschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Zulässig sind hier auch Bentonitmatten.

Folien sind nicht zugelassen.

Entsprechend geringe Durchlässigkeiten weisen größen-ordnungsmäßig sandiger Schluff – Schluff ($k_f < 10^{-6}$ m/s), bzw. schluffiger Ton - Ton ($k_f < 10^{-8}$ m/s) auf.

Die flächenhafte Verbreitung abdichtender Schichten ist vor Baubeginn für die vorgesehene Fläche durch geeignete Untersuchungen (Sondierungen, Schürfe etc.) in einem Fachgutachten nachzuweisen.

Als Wärmeträgerflüssigkeit können dieselben Stoffe wie außerhalb von Wasserschutzgebieten verwendet werden.

Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Altstandorts, in dem entsprechende Grundwasserbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Des Weiteren ist im Umfeld des Plangebiets auch eine PFC-Belastung des Grundwassers bekannt. Bei einer geplanten geothermischen Nutzung ist daher neben den o.g. Einschränkungen durch die Lage im Wasserschutzgebiet auch mit erhöhten Auflagen zu rechnen, die u.U. einem wirtschaftlichen Betrieb entgegenstehen können. Für alle Formen der geothermischen Nutzung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

10 Vermessung

Es kommen neben den normalen Grenzsteinen ein Trigonometrischer Punkt im südlichen Planungsbereich der Friedrichstraße vor. Dieser muss erhalten bleiben oder - sofern er durch Baumaßnahmen beschädigt wurde - durch das Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung wiederhergestellt werden.

11 Kreisbrandmeister /Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein.

Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

12 Abfallwirtschaftsbetrieb

Im Interesse einer nach Umsetzung der Planung möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t sind bei der Bemessung und Gestaltung der Straßen die im Folgenden aufgeführten Vorgaben zu berücksichtigen.

- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens
- 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute eingerichtete Stichstraßen dürfen mit ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die benötigten Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf ggf. einschließlich Wendeanlage für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.

- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahn-profil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zu bereitzustellen. Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze /Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t.

13 Landesbetrieb Gewässer

Auflagen des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer zum Vorhaben "Bebauungsplan Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal":

1. Gehölze (Bäume, Sträucher und Hecken) beeinträchtigen die Standsicherheit sowie die Unterhaltung der Dämme. Bäume müssen gemäß DIN 19712 einen Mindestabstand von 10 m (Pappeln 30 m) vom Dammfuß aufweisen.

2. Der landseitige Fußpunkt sowie der daran anschließende 3 m breite Dammschutzstreifen des Murg Hochwasserdamms ist freizuhalten. Das Parken von Fahrzeugen sowie das Abstellen von Containern oder sonstigen Gegenständen bzw. Vorrichtungen ist entlang der dammseitigen Straßenseite der Neufeldstraße verboten.

Hinweise:

Der Landesbetrieb Gewässer plant aktuell im benachbarten Abschnitt der Murg Gewässerrevitalisierungsmaßnahmen. Sollte die Umsetzung der Gewässerrevitalisierungsmaßnahmen zeitgleich mit der Bebauung des ehemaligen „Kiefer Kofferfabrik“-Areal stattfinden, ist eine enge Abstimmung zwischen den zwei Parteien bezüglich der Verkehrsregelungen erforderlich, um gegenseitige Behinderungen zu vermeiden.

14 Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

Der Zugang zum BÜ-Schaltheus muss jederzeit gewährleistet sein, die LSW darf die Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit in keinsten Weise einschränken. Dies gilt insbesondere während der Bauzeit.

Die AVG empfiehlt nachdrücklich, die Käufer bzw. Mieter der Immobilien über folgenden Sachverhalt vorab zu informieren: „Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem technisch gesicherten Bahnübergang. Teil der technischen Sicherung ist die Bahnübergangskustik. Sie dient der Erhöhung der Sicherheit aller Personen, die die Gleise an dieser Stelle queren und ist insbesondere für sehbehinderte Menschen ein wichtiges Sicherheitselement. Durch die Bahnübergangskustik ist hier mit Lärmimmissionen zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern entschädigungslos zu dulden. Maßnahmen zur Reduzierung dieser Lärmimmissionen sind nicht möglich. Weiterhin gibt es Überlegungen zu einem zweigleisigen Ausbau der Strecke zwischen Rastatt und Kuppenheim. Bei Realisierung des Projekts sind bauzeitig mit größeren Emissionen zu rechnen.“

Für die Vermeidungsmaßnahme „Stellen eines Reptilienzaun“ darf kein Bahngelände in Anspruch genommen oder betreten werden, weder bei Aufstellung noch zur regelmäßigen Dokumentation oder Kontrolle. Sollten dennoch Arbeiten auf Bahngelände notwendig werden, müssen die Arbeiten von Sicherungspersonal begleitet werden. Dieses Personal, das von der AVG örtlich eingewiesen werden muss, ist vom Bauherrn selbst und auf dessen Kosten zu bestellen. Den Weisungen des Sicherungspersonals ist unbedingt Folge zu leisten. Die Einweisung der örtlichen Bauleitung erfolgt ebenfalls durch die AVG. Für derartige Arbeiten muss eine Betriebs- und

Bauanweisung (BETRA) aufgestellt werden. Die Betra ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn bei der für den Bahnbetrieb zuständigen Stelle (BzS) zu beantragen (Email streckenmanagement@avg.karlsruhe.de, Telefon 0721 / 6107 - 6220, Herr Weineich). Dabei sind insbesondere die Namen und die Telefonnummer der verantwortlichen Bauleitung sowie des Verantwortlichen vor Ort zu benennen.

15 Leuchtmasten

Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,50 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß §126 BauGB wird hingewiesen.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Bei dem ehemaligen Kiefer Kofferfabrik Areal handelt es sich um ein ca. 20.995 qm umfassendes Plangebiet am nördlichen Siedlungsbereich Kuppenheims. Das Plangebiet selbst ist derzeit durch Gewerbehallen bebaut. Die angrenzenden Bereiche um das Areal werden aktuell durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Beispielsweise befindet sich nördlich des Plangebiets die Stadtbahntrasse (Rastatt – Freudenstadt) mit dahinterliegender gewerblicher Nutzung sowie Westlich an das Plangebiet angrenzend weitere Gewerbeeinheiten mit privilegierter Wohnnutzung. Östlich des Areals wird die Siedlungsstruktur überwiegend durch Mischnutzung geprägt. Im Süden an den Geltungsbereich bildet die Murg eine Zäsur zur bestehenden Wohnbebauung.



Das gesamte Areal wird durch den Investor Kiefer Immobilien UG + Co. KG überplant. Die Firma beabsichtigt als Eigentümerin den Rückbau der bestehenden Gebäude im Vorhabengebiet und den Neubau von drei Zeilenhäusern sowie einem L-Gebäude entlang der Bahntrasse und einer aufgelockerten Bauweise mit sechs Punkthäusern in Richtung des bestehenden Gewässers nach der Planung des Karlsruher Architekturbüros Archis Architekten + Ingenieure GmbH.

1.2 Vorhaben

Das Areal der ehemaligen Kofferfabrik wird städtebaulich im Norden durch die Stadtbahntrasse (S8/S81) und im Süden durch die Murg umfasst. Die angrenzende Bebauung im Norden und Westen ist vor allem durch gewerbliche Nutzungen geprägt und auch im Osten befinden sich noch überwiegend gewerbliche Nutzungen mit vereinzelten Wohnhäusern. Im Süden, auf der

anderen Uferseite der Murg, befinden sich vorwiegend Wohnhäuser. Das alte Wohnhaus am südöstlichen Rand des Plangebiets, an der Ecke Friedrichstraße-Neufeldstraße, soll erhalten bleiben.

Um die vorhandenen Kanten aufzunehmen und auf die umliegende Bebauung einzugehen, unterscheidet sich die neu geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets. Im Bereich der Friedrichstraße, die die Hauptverkehrsverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt bildet, sollen zukünftig außenwirksame Gewerbeflächen entstehen. Der L-Baukörper wird so ausgerichtet, dass er eine einladende Geste in Richtung Straße macht, sich jedoch schallschützend um das vorhandene Bestandshaus fügt.

Die nördliche Bebauung wird durch drei Zeilenbauten gebildet, die durch eine Laubengängerschließung im Norden schallschutztechnisch optimiert werden. Im Erdgeschoss befindet sich jeweils eine der drei Tiefgarageneinfahrten, sodass die Stellplatzsituation vordergründig unterirdisch geregelt wird. Den Baukörpern gegenüber, entlang der Bahnschienen, befinden sich oberirdische Stellplätze, die neben der Lärmschutzwand zusätzlich als Raumpuffer wirken. Die Lärmschutzwand soll im oberen Drittel für Flächen zur Photovoltaikstromerzeugung genutzt werden.

Die Punkthäuser im südlichen Bereich des Areals, wirken aufgelockert in Richtung der Murg und nehmen so die Kleinteiligkeit der gegenüberliegenden Bestandsbauten auf. Sie beherbergen vor allem kleinere Wohneinheiten, die gerade heutzutage einer hohen Nachfrage unterliegen. Durch die aufgelockerte Bebauung, ergeben sich für das gesamte Areal Sichtachsen in Richtung Murg, was, zusätzlich zu dem aufwändigen Freiraumkonzept des Planungsgrundstücks zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

Die Schwerpunkte der Gesamtentwicklung liegen auf der Berücksichtigung von Aspekten wie Nachhaltigkeit, Umwelt & Natur, neuen Technologien etc. und eine modulare und flexible Quartiersentwicklung mit Fokus auf Bewohner und Nutzer. Die Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit und die intelligente Vernetzung von Energie, Mobilität, Ökologie, Wohnen und Nachbarschaft führen zu einem nachhaltigen Gesamtkonzept.



Abb.: Lageplan des Bauvorhabens

1.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt das Ziel, die Wohn- und Gewerbefunktion zu stärken, sowie ein zukunftsfähiges Plangebiet zu entwickeln. Zur Umsetzung der entwickelten Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Das vom Investor vorgelegte Konzept steht in Bezug auf den städtebaulichen Entwurf und hinsichtlich der geplanten Nutzung in Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen. Für das Plangebiet liegt derzeit kein bestehender Bebauungsplan vor, daher sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Gemeinderat hat deshalb am 26.07.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ehemaliges Kiefer Kofferfabrik Areal“ gefasst und dazu einen Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 20.995 m² abgegrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 111/1 (Friedrichstraße), 1717/3, 1717/6, 1717/8, 1717/9, 1717/12, 1717/16, 1717/25, 1717/26, 1717/27 vollständig sowie 778 und 1717/1 (Neufeldstraße) teilweise.

Aufgrund der schalltechnischen Erfordernisse ist es notwendig das Flurstück Nr. 1717/13 in den Geltungsbereich aufzunehmen, sodass sich eine Gesamtfläche von ca. 21.440 m² ergibt.

1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der Nutzung „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern nicht den Vorgaben der übergeordneten Planungsstufe. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP nicht parallel zu ändern sondern kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein separates Änderungsverfahren des FNP ist somit nicht erforderlich.

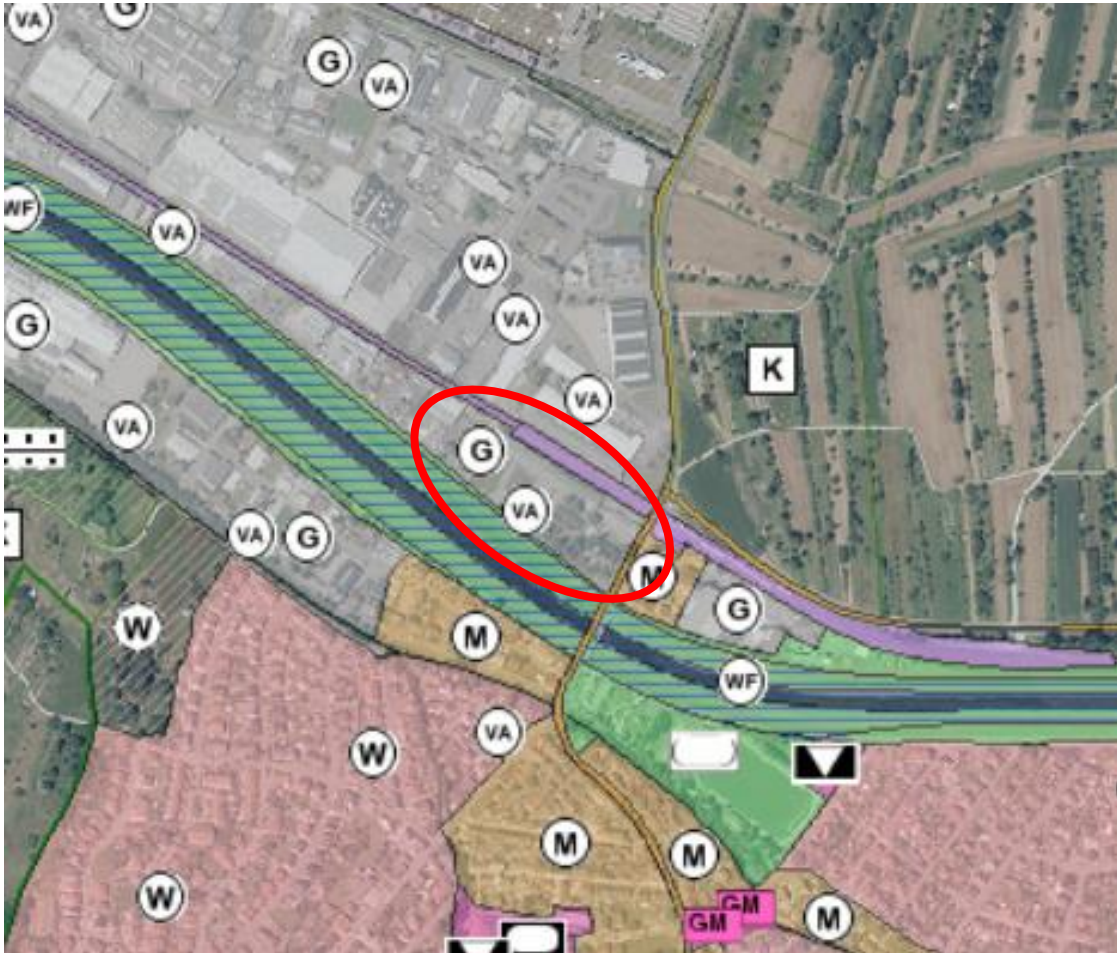


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurden eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (2021 / 2022, Institut für Naturkunde, Haßloch). Diese kamen zu folgendem Ergebnis:

Naturschutzfachliche Ersteinschätzung

Aufgrund des teils alten Baum- und dichten Gebüschbestands bietet das Gelände ein sehr gutes Habitatpotenzial für Brutvögel und höchstwahrscheinlich auch für Fledermäuse. Beide Artengruppen können auch die leerstehenden Hallen und Gartenschuppen als Brut- oder Rückzugsort nutzen.

Das gesamte Gelände ist potenzielles Habitat der Mauereidechse. Ein adultes Tier wurde während der Geländebegehung auch gesichtet.

Es besteht zwar der Verdacht, dass sich ein angelegtes Gewässer auf dem Gelände befindet, aufgrund der starken Verbuschung ist ein Vorkommen von Amphibien aber unwahrscheinlich.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Artengruppe Fledermäuse:

Regelmäßig wurde die Zwergfledermaus im Planungsgebiet durch Rufe nachgewiesen. Es ist zu vermuten, dass sie das Gebiet zeitweilig auch als Jagdgebiet nutzt. Regelmäßig, aber mit deutlich geringeren Aktivitätsdichten, kommen die Arten Großer Abendsegler sowie Rauhaut-/Weißbrandfledermaus vor. Auch bei diesen Arten ist eine zeitweilige Nutzung des Gebiets als Jagdgebiet zu vermuten. Für keine der genannten Arten stellt das Untersuchungsgebiet ein

essenzielles Teilhabitat dar. In der Umgebung (vor allem durch das Streuobstgebiet im Nordosten und die Murg im Süden) sind ausreichend gut strukturierte Jagdhabitats vorhanden.

Einzelne Aufzeichnungen gelangen von den Arten Große/Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler und Wasserfledermaus. Hier ist keine Nutzung des Gebiets zur Jagd anzunehmen.

Im Gebiet wurden keine Fledermausquartiere in Bäumen, an oder in Gebäuden nachgewiesen. Des Weiteren wird der Eingriff zu keinen qualitativen oder quantitativen Minderungen von Leitstrukturen führen.

Artengruppe Vögel:

Insgesamt wurden 20 Arten nachgewiesen, darunter keine nachtaktiven Vögel. Für zwei Arten besteht Brutverdacht. Eine Art konnte brütend nachgewiesen werden. Vier Arten können aufgrund der Habitatausstattung prinzipiell im Planungsgebiet brüten, die Beobachtungsdaten geben aber keine Hinweise darauf. Sechs Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat, sieben Arten wurden lediglich im Überflug beobachtet.

Bei den Arten mit Status B (Brutverdacht) handelt es sich zum einen um die Kohlmeise, eine weit verbreitete, wenig störungsanfällige, anpassungsfähige Vogelart (so genannte „Allerweltsart“), die aus landesweiter Sicht noch keine erkennbaren Bestandsrückgänge aufweist. Die andere Art ist der in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste geführte Haussperling. Brütend wurde die Stockente (Vorwarnliste BW) nachgewiesen.

Bei den übrigen Arten handelt es sich ebenfalls um "Allerweltsarten", bei denen ein landesweit günstiger Erhaltungszustand anzunehmen ist. Für diese Arten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Bestände so gut sind, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen eintreten kann ("Störungsverbot") bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt werden ("Schädigungsverbot"). Ein vermeidbares Verletzen oder Töten ("Tötungsverbot") kann ebenfalls nicht eintreten, wenn die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dabei ist die wichtigste Maßnahme die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Arten, die das geplante Baugebiet als Brutplatz nutzen könnten. Demnach wird bei diesen Arten nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 verstoßen.

Artengruppe Reptilien:

Im Gebiet regelmäßig nachgewiesen wurde die Mauereidechse, welche mit einer kleinen Population (max. 24 Tiere) entlang der Gleise im Norden des Planungsgebiets und vereinzelt im Zentrum des Gebiets vorkommt. Für den Umgang mit dieser Art wurde von der Oberen Naturschutzbehörde eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatschG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatschG erteilt.

4 Verkehr

Zur Klärung der verkehrlichen Belange wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (2021, Koehler&Leutwein, Karlsruhe). Dies kam zu folgendem Ergebnis:

Der Investor plant die Realisierung eines Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 1,6 ha im Norden der Stadt. Die Erschließung erfolgt überwiegend über die Neufeldstraße, die an die Friedrichstraße anschließt. Es ist eine zusätzliche Zufahrt Nordosten von der Friedrichstraße geplant.

Eine Verkehrszählung im Januar 2019 ergab eine Querschnittsbelastung im Zuge der Friedrichstraße von ca. 10.000 Kfz/24 h.

Die durch das projektierte Wohngebiet zusätzlich hervorgerufene Verkehrsbelastung kann mit insgesamt ca. 472 Kfz/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr, abgeschätzt werden. Diese Belastung wurde einer mittelfristigen Verkehrsprognose des Zieljahres 2030 überlagert. Das umgebende Verkehrsnetz kann die zusätzliche Verkehrserzeugung ohne weitere Maßnahmen aufnehmen.

Aufbauend auf den Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Neufeldstraße / Friedrichstraße überprüft. Hier kann sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Gesamtqualitätsstufe B angegeben werden. Maßgebender Strom ist der Linkseinbieger von der Neufeldstraße in die Friedrichstraße. Es wird somit eine gute Verkehrsqualität prognostiziert. Besondere bauliche Maßnahmen, wie z. B. Linksabbiegestreifen auf der Friedrichstraße sind nicht erforderlich.

Die Einhaltung der notwendigen Sichtbeziehungen ist bei konkreter Planung des Anschlusses nachzuweisen. Bei Weiterführung der Planung kann eine gute Erschließung für den MIV und eine sehr gute Anbindung zum ÖPNV mit ergänzend Schaffung einer Querungshilfe über die L 67 hergestellt werden.

Im weiteren Planverfahren wird empfohlen, Maßnahmen zur zukunftsorientierten, nachhaltigen Mobilitätsentwicklung auf die Erstellung von attraktiven, ebenerdigen Fahrradabstellanlagen und Carsharingplätzen und ggf. auch die Einrichtung einer Mobilitätsstation einzurichten. Dies ist im weiteren Planverfahren zur konkreten Ausgestaltung weiter zu verfolgen.

5 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (2021, Koehler&Leutwein, Karlsruhe). Dies kam zu folgendem Ergebnis: *Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Kofferfabrik“ in der Stadt Kuppenheim wurde unter Berücksichtigung von Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden anhand der geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.*

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich innerhalb des Plangebietes hohe Belastungen, welche zur Notwendigkeit der Errichtung einer Lärmschutzwand von 5,5 m Höhe entlang der Bahnlinie führen. Es sind ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmte Außenbauteilen im Bebauungsplan festzusetzen.

Für direkt in Richtung Bahnlinie Rastatt-Freudenstadt angeordnete Gebäudefassaden der nordöstlichsten Baureihe mit Orientierung nach Nordosten (alle Ausrichtungen zwischen Norden und Osten) ist die Anordnung von offenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume durch entsprechende Grundrissgestaltung auszuschließen. Hierbei ist zu ergänzen, dass aufgrund von Verkehrslärm bereits Vorgaben bezüglich der Bemessung der Außenbauteile getroffen wurden und für die Fassaden mit anderen Ausrichtungen unabhängig der vorgenannten Festsetzung teilweise hohe Schalldämmmaße auszuführen sind.

Durch die Veränderung der Lärmbelastung im Umfeld des Bebauungsplangebietes entstehen keine Erhöhungen von über 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Notwendigkeit der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergibt sich nicht.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

6 Kampfmittel

Ein Ermittlungs-Antrag ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Die Luftbildauswertung und die historische Recherche haben Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben- und Artilleriegranaten-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Da erfahrungsgemäß ein gewisser Prozentsatz aller abgeworfenen Sprengbomben und verschossenen Artilleriegranaten nicht explodierte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im gesamten Untersuchungsgebiet noch Sprengbomben- und Artilleriegranaten-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung möglicherweise mit Kampfmitteln belastet.

Eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder durch ein privates autorisiertes Unternehmen ist dringend zu empfehlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden.

Bitte setzen Sie sich mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder mit einem privaten autorisierten Unternehmen wegen der zu ergreifenden Maßnahmen in Verbindung.

Dieser Bericht hat nur für das oben und auf der Anlage 1 beschriebene Untersuchungsgebiet und für den Zeitraum des beschriebenen Bauvorhabens Gültigkeit. Es können daraus keine Aussagen für eventuelle Eingriffe in den Untergrund außerhalb des Untersuchungsgebiets abgeleitet werden.

Die vorliegende Luftbildauswertung basiert in erster Linie auf der Interpretation einer repräsentativen Auswahl der im Kapitel 4 „Auswertungsgrundlagen“ genannten Bilder. Daher beziehen sich die diesbezüglich gemachten Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der ausgewerteten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. In der Vergangenheit bereits durchgeführte Räumungen oder Veränderungen der untersuchten Fläche, wie beispielsweise Baumaßnahmen, Geländeabtragungen oder Aufschüttungen in der Nachkriegszeit, die zu einer Veränderung der Belastungssituation geführt haben können, sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

7 Verkehrserschließung

Das Planungsareal liegt verkehrstechnisch so, dass die fußläufige Erschließung von und zum Bahnhof für die Stadtbahntrassen S8 und S81 sehr gut zu erreichen ist. Da die Haupteerschließungsachse von Süden kommend aus der Innenstadt bzw. von Norden kommend über die Friedrichstraße führt, wird es hier lediglich zwei Einfahrten und eine Ausfahrt geben: einmal in die bereits vorhandene Neufeldstraße und einmal direkt südlich der Bahntrasse, gegenüber der Bahnhofstraße, auf das Planungsareal. An diese beiden Nebenerschließungen gliedern sich dann die Ein- bzw. Ausfahrten für die Tiefgaragen bzw. an der nördlichen Verteilerspange auch oberirdische Stellplätze an. Die Verkehrssituation wird an der Friedrichstraße also nicht zusätzlich belastet, sondern umverteilt auf Nebenstraßen.

8 Ver- und Entsorgung

Strom

Es ist angedacht, ein übergreifendes Quartierskonzept (Versorgung und Mobilität) zu entwickeln. Die Säulen bilden u.a. ein Mieterstrommodell, z.B. gespeist durch PV-Anlagen auf den

Dachflächen der Neubauten bzw. den Carports und/oder der zu errichtenden Lärmschutzwand, einem oder mehreren Blockheizkraftwerken und ggf. einem oder mehreren Batteriespeichern in Kombination mit der Anbindung ans öffentliche Netz.

Wasser

Öffentliche Kanalisation

Als Ersatz für die zukünftig nicht mehr nutzbare Kanalisation entlang der nördlichen Grenze werden ein paar Meter weiter südlich unter der zukünftigen Quartiersstraße neue Kanalrohre in gleicher Dimensionierung wie die Bestandskanäle verlegt, sowie die zugehörigen Kontrollschächte. Im Nordosten und Nordwesten des Kieferareals werden die neuen Leitungen an die bestehende öffentliche Kanalisation angeschlossen. Nach Fertigstellung und Umschluss werden diese Kanäle eine entsprechende Baulast erhalten und gehen in den Besitz der Stadt Kuppenheim über.

Schmutzwasser

Die SW- Entwässerung erfolgt in allen Gebäude über Falleitungen bis in die Tiefgarage und wird dort unter der Decke verlaufend bis an die Kelleraußenwände geführt.

Die SW- Leitungen der Punkthäuser durchdringen die südlich liegenden Kelleraußenwände, werden in einer Sammelleitung gefasst und an der südwestlichen Ecke des Kieferareals in die bestehende SW- Kanalisation eingeleitet.

Die SW- Leitungen der Zeilenhäuser und des Gewerbegebäudes durchdringen die nördlich liegenden Kelleraußenwände und werden dort an die neu verlegte öffentliche SW- Kanalisation angeschlossen. Für jedes Bau Feld (01, 03 und 04) wird im Technikraum eines Punkthauses (PH02, PH06 bzw. PH09) eine Hebeanlage realisiert, über welche das anfallende Schmutzwasser der Tiefgaragen in die Sammelleitung an der südlichen Grundstücksgrenze eingeleitet wird. Das Schmutz- und Regenwasser des Nachbargrundstücks (Friedrichstraße 4) verläuft ebenfalls durch das Kiefer- Areal und war bisher an die Bestandskanäle angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass Schmutz- und Regenentwässerung in einem Gerinne geführt werden. Die genaue Lage dieser Leitung ist in keinem der vorliegenden Plänen verzeichnet, sie befindet sich mutmaßlich an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Friedrichstraße 4. In unmittelbarer Nähe ist ein Kontrollschacht, durch welchen diese SW- Leitung führt. Die Bestandsleitung wird zwischen dem Kontrollschacht und der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Friedrichstraße 4 getrennt und über einen neuen Leitungsverlauf an die südliche Sammelleitung der Punkthäuser angeschlossen.

Regenwasser

Konzept:

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen Zeilenhäuser sollen in einer Zisterne gesammelt und zur späteren Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen Punkthäuser und Gewerbegebäude, sowie der Flächen auf der Tiefgaragendecke sollen vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Gemäß Bodengutachter ist die vorliegende Bodenstruktur mit einem K_f -Wert von 10-5 für die Versickerung geeignet.

Die Licht- und Lüftungsschächte der Tiefgarage können aufgrund ihrer tief liegenden Entwässerungsebene nicht vorbehandelt werden. Das anfallende Regenwasser der Schächte wird zusammen mit dem anfallenden Regenwasser aus den Regenrinnen der Tiefgaragenrampen in die SW- Grundleitungen der Tiefgarage geleitet und von dort über die jeweiligen Hebeanlagen in den öffentlichen SW- Kanal eingeleitet.

Dachflächen Punkthäuser und Gewerbegebäude:

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen des Gewerbebaus wird in eine entsprechend dimensionierte Mulde eingeleitet, die sich südlich des Baukörpers an der Grenze zum Nachbargrundstück Friedrichstraße 4 befindet. Die oberste Schicht der Mulde wird gemäß Arbeitsblatt DWA 117 mit einer Mutterbodenschichtdicke von 30cm erstellt. Von anderen Bepflanzungen, außer Rasen, wird im Bereich der Mulde abgesehen.

Für das anfallende Regenwasser der Dachflächen der Punkthäuser wird jeweils südlich der Punkthäuser entlang der Grenze zur Neufeldstraße eine entsprechend dimensionierte Entwässerungsmulde für jedes Gebäude angelegt. Die oberste Schicht der Mulde wird gemäß Arbeitsblatt DWA 117 mit einer Mutterbodenschichtdicke von 30cm erstellt. Von anderen Bepflanzungen, außer Rasen, wird im Bereich der Mulde abgesehen.

Dachflächen Zeilengebäude:

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen der Zeilengebäude wird in einer Sammelleitung nördlich der Gebäude gefasst und Richtung Norden zum RW- Bestandskanal (DN 1100) geleitet. Dieser Kanal ist nach der Neuverlegung und Umschluss der öffentlichen Kanalisation vakant und soll zukünftig als Zisterne genutzt werden. Die nach erfolgtem Umschluss offenen Rohrenden werden entsprechend dicht verschlossen und mit einem Notüberlauf an geeigneter Stelle versehen, über welchen bei Bedarf überschüssiges Wasser in die neue RW- Kanalisation eingeleitet werden kann.

An dem nordwestlichen und nordöstlichen Ende des Kanals wird jeweils ein Kontrollschacht ausgeführt. Des Weiteren wird am tiefsten Punkt (nordwestliche Grenze) eine Pumpe angeschlossen, welche das gesammelte Regenwasser zu Außenwasserhähnen leitet die zur Bewässerung der Außenanlagen dienen.

Tiefgaragendecke:

Die Entwässerung der Tiefgaragendecke erfolgt über 60mm starke Drainelemente, welche das anfallende Regenwasser an die freiliegenden Kanten der Tiefgarage führen. Dort kann das Wasser in der ehemaligen Baugrube, welche mit entsprechendem Material verfüllt wird, versickern.

Oberhalb der Tiefgaragendecke werden Rückhaltekehlen in den Außenanlagen angelegt, um bei Extremereignissen die Baukörper und Wege vor Überflutung zu schützen.

Energiekonzeption

Für das Plangebiet wird ein innovatives und nachhaltiges Energiekonzept zur Wärme-, Kälte- und Stromversorgung des Quartiers inkl. Ladeinfrastruktur in den Tiefgaragen entwickelt.

Merkmale der Zielvariante:

- Flusswärmenutzung aus der angrenzenden Murg als Wärmequelle für Heizwärme- und Raumkühlung, gleitendes Nahwärmenetz, Zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe und Luft-Wasser-Wärmepumpe als Redundanz
- Photovoltaikanlagen auf allen Dachflächen, in Summe ca. 335 kWp
- Einsparung von ca. 550 t CO₂-Emissionen pro Jahr gegenüber konventioneller Energieversorgung mit Erdgas/Graustrom
- Kumulierter Autarkiegrad Gesamtquartier > 70 % (ohne Elektromobilität)

Konzeption zur Müll-Entsorgung

Es wird angestrebt übergreifende Sammelstellen für jegliche Entsorgungsgüter als Unterflursystem zu errichten.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets für das Wohnen und weitere Nutzungen wird eine gebietsverträgliche Nutzung gegenüber dem benachbarten Nutzungen ermöglicht. Die Festsetzung entspricht dem vorgesehenen Nutzungsschwerpunkt (Wohnen).

Ergänzend sollen aber auch gewerbliche Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie) sowie soziale Einrichtungen (Kindergarten) etc. ermöglicht werden.

Zulässig sind:

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

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um eine abschließende Aufzählung. Sonstige Nutzungen sind unzulässig.

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe (außer den oben genannten)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Tankstellen.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen können Störungen für die geplanten und benachbarten Nutzungen verhindert werden. Einzelhandelsbetriebe sind in zentraleren Versorgungsbereichen der Stadt angesiedelt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Zur Sicherung der geplanten Bebauung wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,8 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) sowie deren Zufahrten zugelassen. Dadurch, dass das Grundstück durch die Tiefgarage bzw. Kellerräume unterbaut wird, entstehen durch die Überschreitung keine zusätzlichen Oberflächenversiegelungen. Diese Bereiche, sofern sie nicht für Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. benötigt werden, sind zu begrünen. Hierdurch wird auch eine Verbesserung der Bodenfunktion, des Mikroklimas und die Aufwertung der Freiräume im Vergleich mit dem Ist-Zustand erzielt. Durch diese Maßnahme wird die Überschreitung ausgeglichen, die allgemeinen Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ wird zur Vermeidung einer planungsrechtlichen Überregulierung abgesehen. Wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für urbane Gebiete ist hier die GFZ von 3,0 maßgeblich.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull je Baufenster festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Idealfall identisch mit der Bezugshöhe. Die Möglichkeit zur Abweichung der EFH von der Bezugshöhe um max. 0,5 m nach oben bzw. um max. 1,5 m nach unten erlaubt dem Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität.

Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugunsten vielfältiger Bauoptionen wird bei Gebäuden das Überschreiten der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe mit technischen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.). Die Überschreitung wird aber auf maximal 1,50 m begrenzt.

9.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Planbereichs gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von überdachten Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um eine städtebaulich verträgliche Diversität bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen und weil das festgesetzte Maß auch keine Auswirkung auf die Abstandsflächenberechnung hat, dürfen die Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht weiter als 1,50 m vorspringen. Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der Terrassen/Balkonen begrenzt.

9.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind in den Teilbereichen 1 und 2 oberirdische Garagen unzulässig und Stellplätze nur innerhalb einer Tiefgarage und der jeweils für sie im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind ausschließlich innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. In Teilbereich 3 sind aufgrund des Wohnhauses im Bestand Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zugunsten der flexibleren Ausgestaltung der Grundstücke sind weitere Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch in ihrer Anzahl und Größe begrenzt. Die der Versorgung des Gebiets

dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

9.5 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

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

Zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Zur Schonung der Insekten sind im Außenbereich und in den öffentlichen Verkehrsflächen Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. LED) zu verwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

9.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Leitungsrecht dienen zum einen der Sicherung der privaten Verkehrserschließung sowie der Sicherung der bestehenden Entwässerungsleitung.

9.8 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinter den Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen steht der Anspruch, Grünstrukturen dauerhaft zu entwickeln und einen angenehmen Übergang zwischen bebauten und unbebauten Bereichen zu schaffen. Insgesamt wird so ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes und somit zur gestalterischen und ökologischen Wertigkeit erzielt.

8.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 2,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer und Dachdeckung

Die zulässigen Dachformen sichern die Einfügung des Plangebietes in die bestehende Ortsstruktur und gewähren eine ausreichende Gestaltungsfreiheit. Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile besteht zur Vermeidung von Überregulierung keine Notwendigkeit für Vorgaben zur Dachform. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

10.2 Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Gauben untereinander soll eine unkontrollierte Ausnutzung des Dachgeschosses vermeiden.

10.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden. Im Zuge der angestrebten Verdichtung und Innenentwicklung möchte die Stadt rechtzeitig hier die Weichen stellen, dass die notwendigen Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden.

Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des gemeindlichen Winterdienstes wären in diesem Fall nicht auszuschließen.

In Kuppenheim gibt es verkehrliche Probleme, vor allem Interessenkollisionen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr. Es wird zwar davon ausgegangen, dass alle Verkehrsteilnehmer aufeinander Rücksicht nehmen, doch durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge werden diese Straßen unübersichtlich. Durchfahrende Fahrzeuge können dabei andere Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Passanten und spielende Kinder gefährden. Um problematisches Verkehrsverhalten wie Gehwegparken zu verhindern und die Wirksamkeit von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu fördern, hält die Gemeinde es für sinnvoll die Zahl der geforderten Stellplätze zu erhöhen.

Im historischen Ortskern sind Straßen und Wege in der Regel für die Fußgänger und den rollenden Verkehr ausgelegt, das Abstellen von Pkw ist trotz der bereits angelegten öffentlichen Parkplätze oft nicht möglich. Die Pkw sollten daher auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden können.

Für neue Wohneinheiten wird daher die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs.1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Dabei wird die Erhöhung an die Anzahl der Wohneinheiten angepasst. Sie wird daher wie folgt festgesetzt:

- 1,5 Stellplätze Wohnung

Soweit sich bei der Stellplatzberechnung Dezimalzahlen ergeben, sind diese aufzurunden (z.B. 4,5 = 5 Stellplätze).

Gefangene Stellplätze gelten nur dann als Stellplätze im Sinne dieser Festsetzung, wenn sie der gleichen Wohneinheit wie der dahinterliegende (gefangene) Stellplatz zugeordnet sind. Nur in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass eine Absprache innerhalb des betreffenden Haushalts stattfinden kann und beide Stellplätze genutzt werden können. Im Allgemeinen wird auf die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVo) hingewiesen.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Ebenfalls werden in ihrer Größe begrenzt. Unzulässig sind darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

10.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der

Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

10.6 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden die Höhen von toten Einfriedungen auf 1,00 m begrenzt. Damit wird erreicht, dass der öffentliche Raum optisch nicht zu stark eingeschränkt wird und eine Verzahnung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gartenflächen erfolgt. Im den übrigen Bereichen gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

10.7 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

10.8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen. Bestehende Leitungen sind hiervon ausgenommen.

10.9 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben. Diese Abfallbehälterstandplätze als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO anzusehen.

10.10 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Um Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt insgesamt zu schonen wird festgesetzt, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf der Vegetationsfläche oder in Mulden auf den Grundstücken zu versickern ist bzw. in Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (Zisternen) zu sammeln bzw. als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Kuppenheim, den 29.03.2023

Karsten Mußler
Bürgermeister

