

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Pfaffenacker“, in Kraft seit dem 05.06.2008 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Städtle in der Stadt“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Städtle in der Stadt“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind nur die in der Zweckbestimmung genannten Nutzungen – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (GH).

- 2.2 Gebäudehöhe: Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Höhe 128,50 über Normal Null (ü.NN) – Bezugspunkt Pfaffenackerstraße - bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Attika).
- 2.3 Technische Aufbauten (z.B. Aufzugschächte, Entlüftungsanlagen, usw.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschreiten. Fotovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 2.4 Die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m für den zweigeschossigen Baubereich darf für Brüstungen (Dachterrasse) um max. 1.0 m überschritten werden.
- 2.5 Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Ziffer 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 60% überschritten werden; eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß von max. 10 % ist zulässig, sofern es sich um Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen handelt, die mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).
- 3.0 Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Gemäß Planeintrag gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Die Baugrenze darf für untergeordnete Anbauten (wie Fluchttreppen, Anbauten für die Andienung, Balkone, usw.) bis zu einer Tiefe von 5,0 m und einer Breite von 7,0 m an maximal vier Baugrenzenseiten überschritten werden.

Die Baugrenze darf für Terrassen bis zu einer gesamten Größe von 200 m² überschritten werden.
- 5.0 Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Stellplatzflächen und Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster) herzustellen.
- 6.2 Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden. Sofern Besatzfreiheit festgestellt wird, kann auch außerhalb der genannten Zeiten gerodet werden.
- 6.3 Für die Außenbeleuchtung (Hof-, Fassaden-, Stellplatzbeleuchtung) sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED oder Natriumniederdrucklampen) unter Verwendung von insektendichten, nur nach unten abstrahlenden Lampengehäuse einzusetzen (Zielflächen- bzw. Planflächenstrahler).

6.4 Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

7.0 Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. ein Obst- oder Laubbaum (Stammumfang mind. 14/16) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Der Erhalt bestehender Bäume kann hierbei verrechnet werden.

7.2 Dachflächen sind, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden - extensiv zu begrünen.

7.3 Bezüglich der Pflanzarten gilt die Vorschlagliste Begrünung des Bebauungsplans Pfaffenacker.

Kuppenheim, den

Mußler
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit 0° bis 5° Dachneigung zulässig. Für Dachterrassen kann auf die Begrünung verzichtet werden.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen- und Parkflächen hin sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m und einer maximalen Höhe von 1,0 zulässig.

Kuppenheim, den

Mußler
Bürgermeister

HINWEISE

- 1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -**
Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).
- 2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Folgende Anforderungen sind zum Schutz des Bodens einzuhalten:
- 2.1** Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 05, § 202 BauGB). Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deposition andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten, um Staubentwicklung zu vermeiden. Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.
- 2.2** Soweit Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen vorgenommen werden, sind bei der Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden in Baden-Württemberg die gültigen technischen Hinweise anzuwenden
- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
 - Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3
- 2.3** Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung, Grünflächen) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.
- 2.4** In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

2.5 Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zu Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

2.6 Es sollten technisch einwandfreie, lärmgedämmte Baumaschinen und Baufahrzeuge mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technische neuster Stand) eingesetzt werden.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Stadt Kuppenheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

5.0 Erneuerbare Energien

Das Erneuerbare-Energie-Wärmegegesetz (EEWärmeG) des Bundes gilt für alle neue Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetzes (EEWärmeG) und der geltenden Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Geothermische Nutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu beantragen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet in der Zone IIIA kann es zu erhöhten Anforderungen insbesondere bei Erdwärmesonden hinsichtlich Wärmeträgermedium und oder Tiefe kommen.

6.0 Pflegehinweis für das noch unbebaute Grundstück zum Schutz vor Zauneidechsen

Um die Fläche vor Baubeginn für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten ist die Wiesenfläche stets kurz zu halten.