

Ergänzungssatzung „Hauptstraße Oberndorf“ für die Flurstücke 869/1 und 870/2

Az. 621.451

Aktenvermerk

über die öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 24.10.2005 in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst. Das Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Hauptstraße Oberndorf“ für die Flurstücke 869/1 und 870/2 wurde im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier-Kuppenheim (Kommunal-Echo) am 15.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung „Hauptstraße Oberndorf“ für die Flurstücke 869/1 und 870/2 in Kraft.

Kuppenheim, den 15.12.2005


Müßler
Bürgermeister



STADT KUPPENHEIM

ERGÄNZUNGSSATZUNG

FÜR DEN BEREICH **HAUPTSTRASSE**

FLST. NR. 869/1 UND 870/2

IM ORTSTEIL OBERNDORF

IN DER FASSUNG VOM: 08.07.2005

PLANUNG: **ARCHITEKTURBÜRO E. BECHMANN**
WILHELMSTRASSE 14, 76456 KUPPENHEIM
TEL. (07222) 41154, FAX (07222) 49354

Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung

im Bereich der **Hauptstraße**
Flst. Nr. 869/1 und 870/2 im Ortsteil Oberndorf

PLANUNG: **ARCHITEKTURBÜRO E. BECHMANN**
Wilhelmstraße 14, 76456 Kuppenheim
Tel. 07222 / 41154, FAX 07222 / 49354

1.0 Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kuppenheim hat in seiner Sitzung am 06.06.2005 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Hauptstraße - Flst. Nr. 869/1 und 870/2“ gefasst. Dieses Gebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche enthalten. Im rechtskräftigen FNP ist es als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.0 Ziele und Zwecke

Mit dem Erlass einer Ergänzungssatzung und der damit verbundenen Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von vier Wohngebäuden geschaffen werden. Zudem kann durch die Abrundung auf der Südseite der Hauptstraße die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden.

3.0 Zur Situation

Der zur Abrundung vorgesehene Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m² und liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Oberndorf. Er wird begrenzt

im Norden	von der Hauptstraße,
im Westen	von einem Hohlweg (Berggäble),
im Süden	von freier Landschaft mit ausgedehnten Streuobstwiesen,
im Osten	schließt er an den bebauten Bereich (Flst. Nr. 870/1) an.

Die Grundstücke werden derzeit genutzt als Streuobstwiese und als Gartenfläche, hauptsächlich für den Gemüseanbau.

4.0 Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB

4.1 Rechtsgrundlagen

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist auch auf die Bauleitplanung anzuwenden, wenn mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist.

Der Verursacher eines Eingriffes ist laut Gesetzestext dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren, oder, falls dies nicht möglich ist, sie durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflanze auszugleichen.

Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach Beendigung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Dabei ist einer Ausgleichsmaßnahme in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Ort des Eingriffes der Vorzug zu geben vor Maßnahmen an anderem Ort (Ersatzmaßnahmen).

4.2 Umweltauswirkungen

Nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), unter Ziffer 18.7 (Städtebauprojekte für sonstige Anlagen) wird dann eine UVP erforderlich, wenn eine festgesetzte Größe der Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von 100.000 m² erreicht oder überschritten wird. Eine Vorprüfungspflicht setzt bei einer Grundfläche von 20.000 m² ein. Mit der in der Ergänzungssatzung festgesetzten Größe der überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahlen werden die o. g. Werte nicht annähernd erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung wird somit nicht erforderlich.

4.3 Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB 2004

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist, in Absprache mit dem Landratsamt Rastatt, in knapper Form im Grünordnerischen Beitrag des Instituts für Botanik und Landschaftskunde, Thomas Breunig, Karlsruhe vom 16.06.2005 dargestellt. Dieser ist als Anlage 1 beigelegt.

5.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Bauliche Nutzungen

Das Gebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Beabsichtigt ist eine Bebauung mit Gebäuden – in der offenen Bauweise errichtet –, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Aus diesen Gründen werden für das Maß der baulichen Nutzung maximale Größen für

- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Wandhöhe

festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Baugrundstücke werden über die vorhandene Hauptstraße erschlossen. Bei der Hauptstraße handelt es sich um die alte Verbindungsstraße nach Kuppenheim. Sie dient heute als reine Anliegerstraße und wird in den nächsten Monaten ihrer Funktion entsprechend erneuert bzw. ausgebaut.

6.0 Grünordnung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff nach § 1a BauGB dar, da Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme Veränderungen der Gestalt und Nutzung bringen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und / oder des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs innerhalb des Planungsgebiets ist nicht möglich. Es wird daher, neben Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet selbst, eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Gebiets notwendig.

Innerhalb des Planungsgebietes sind zum Ausgleich des Eingriffs folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausweisung einer Grünfläche am Westrand,
- Erhaltung von Obstbäumen auf Privatgrundstücken,
- Beachtung der gesetzlichen Fristen bei Beseitigung von Bäumen,
- Landschaftsbildgerechte Grundstückseinfriedigungen,
- Wasserdurchlässige Beläge auf Stellflächen.

Ersatzmaßnahme außerhalb des Planungsgebiets:

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume auf einer Wiesenparzelle am Lohberg.

Siehe:

Grünordnerischer Beitrag vom Institut für Botanik und Landschaftskunde, Thomas Breunig, Karlsruhe. (Anlage 1)

Bewertung des Eingriffs:

Wägt man den Wert der Naturgüter mit den durch die Planung verursachten Eingriffen ab, kann nach der Bewertung der Auswirkungen des Eingriffes festgestellt werden, dass der Eingriff vertretbar ist. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff daher als kompensiert gewertet.

7.0 Technische Ver- und Entsorgung

Die künftigen Baugrundstücke sind an das bestehende öffentliche Kanalnetz und die Wasserversorgung anzuschließen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Entwurf zur Abrundung ist für die Beratungen in den kommunalen Gremien und die Anhörung der Behörden und der Öffentlichkeit bestimmt.

Da die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der verkehrlichen Erschließung von den privaten Grundstückseigentümern getragen wird, entstehen der Stadt Kuppenheim keine weiteren Kosten.

Eine Bodenneuordnung kann im Messbriefverfahren erfolgen.

Kuppenheim, den 04.10.2005

Mußler Bürgermeister



Ausgefertigt in Übereinstimmung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.10.2005.

Kuppenheim, den 08.12.2005

Mußler Bürgermeister



SATZUNGEN

- über
- a) die Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberndorf der Stadt Kuppenheim im Bereich der „Hauptstraße - Flst. Nr. 869/1 und 870/2“ (Ergänzungssatzung)
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung
-

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat in seiner Sitzung am 24.10.2005 aufgrund

- a) des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) in der Fassung der letzten Änderung,
- b) der *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der letzten Änderung,
- c) von § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung der letzten Änderung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Juli 2004 (GBl. S. 469) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberndorf im Bereich „Hauptstraße - Flst. Nr. 869/1 und 870/2“ werden festgelegt.

§ 2 Abrundung und räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Oberndorf wird durch die Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke Flst. Nr. 869/1 und 870/2 abgerundet.

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberndorf im Bereich „Hauptstraße - Flst. Nr. 869/1 und 870/2“ sind im Lageplan vom 08.07.2005 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO.

2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ), Geschosflächenzahlen (GFZ) und der Wandhöhen (WH) sind durch Eintrag im Lageplan vom 08.07.2005 festgesetzt.
Pro Gebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

3. Gebäudehöhen

Für Einzelhäuser *und Doppelhäuser* werden die Wandhöhen als Obergrenze *mit 7,00 m* festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen in Gebäudemitte von Oberkante Achse der öffentlichen Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Bei geneigten Dächern darf die Oberkante Dachhaut des Firstes die festgesetzte Wandhöhe um *max. 4,0 m* überschreiten.

4. Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 08.07.2005 festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten um 1,50 m ist, im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO, als Ausnahme zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen im Vorgartenbereich zulässig. Die Überdachung eines Stellplatzes ist möglich, wenn die Seiten offen bleiben.

7. Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs

Die im Grünordnerischen Beitrag genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs sind verbindlich:

- Ausweisung einer Grünfläche am Westrand,
- Erhaltung von Obstbäumen auf Privatgrundstücken,
- Beachtung der gesetzlichen Fristen bei Beseitigung von Bäumen,
- Landschaftsbildgerechte Grundstückseinfriedigungen,
- Wasserdurchlässige Beläge auf Stellflächen.

8. Ersatzmaßnahme

Die im Grünordnerischen Beitrag genannte Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs - Pflanzung von 13 hochstämmigen Obstbäumen auf dem Grundstück Flst. Nr. 848 - ist verbindlich.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach von 35° - 45° Neigung und rotem bis rotbraunem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken. Es sind nur Dachgauben bis zu 6/10tel der jeweiligen Traufhöhe zulässig.

2. Gestaltung der befestigten Flächen

Die Befestigung der Garagenvorplätze, Hof- und Stellplatzflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen durchzuführen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

3. Einfriedigungen

Zulässig sind Laubholzhecken mit / ohne eingelegtem Metallgeflecht sowie sonstige landschaftsbildgerechte Einfriedigungen bis max. 1,00 m Höhe.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Oberkante Achse der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

4. Grundstücksgestaltung

Befestigte Flächen sind mit Gefälle zu angrenzenden Grünbereichen anzulegen, um Niederschlagswasser möglichst auf der Grundstücksfläche zu versickern. Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser und Dachwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück entweder flächenhaft zu versickern und / oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

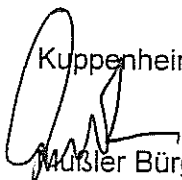
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

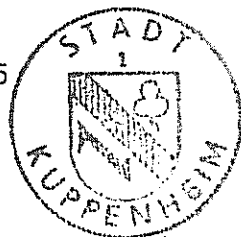
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3, Ziffer 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

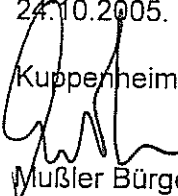
Kuppenheim, den 04.10.2005


Mußler Bürgermeister



Ausgefertigt in Übereinstimmung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.10.2005.

Kuppenheim, den 08.12.2005


Mußler Bürgermeister

