

**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wörtel, Großau  
(westlicher Teil), Teichäcker**

**Ausfertigung**

Es wird hiermit bestätigt, dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2001 / 05.06.2001 dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 05.06.2001 zu Grunde lag.

Kuppenheim, den 2001-06-20



Trauthwein  
Bürgermeister



## SATZUNG

### zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wörtel, Großau (westlicher Teil), Teichäcker"

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 05.06.2001 und 23.07.2001

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8 – 10 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- b) und aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wörtel, Grossau (Westl. Teil), Teichäcker“ sowie dessen Schriftlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich entsprechend dem Lageplan 1 : 500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 06.02.2001 / 05.06.2001 bzw. entsprechend den Schriftlichen Festsetzungen.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1.) die Planzeichnung (Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen Festsetzungen) vom 06.02.2001 / 05.06.2001, gefertigt von der *ibu* – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Karlsruhe,
- 2.) die Schriftlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB vom 06.02.2001 / 05.06.2001 / 23.07.2001, gefertigt von der *ibu* – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Karlsruhe,
- 3.) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 06.02.2001 / 05.06.2001, gefertigt von der *ibu* – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Karlsruhe.

Der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wörtel, Großau (westlicher Teil), Teichäcker“ ist eine Begründung beigefügt.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 23.07.2001

  
Trauthwein  
Bürgermeister



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUR  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
"WÖRTEL, GROSSAU (WESTL. TEIL),  
TEICHÄCKER"  
AUF DER GEMARKUNG  
KUPPENHEIM**

AUFTRAGGEBER:



**STADT  
KUPPENHEIM**

ERSTELLT DURCH DIE

*ibu - INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
UND UMWELTECHNIK mbH*

STAND 05/2001



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	Seite 2
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	Seite 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	Seite 3
1.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	Seite 3
1.4 Bauweise.....	Seite 4
1.5 Festsetzung der Höhenlage.....	Seite 4
1.6 Nebenanlagen, Stellplätze & Garagen.....	Seite 4
1.7 Verkehrsflächen.....	Seite 4
1.8 Stellung der baulichen Anlagen.....	Seite 4
1.9 Öffentliche und Private Grünflächen.....	Seite 5
1.10 Pflanzgebot.....	Seite 5
1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	Seite 6
1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	Seite 6
1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	Seite 6
1.14 Größe der Baugrundstücke.....	Seite 6
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	
2.1 Dächer.....	Seite 6
2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	Seite 7
2.3 Werbeanlagen.....	Seite 7
2.4 Niederspannungsfreileitungen.....	Seite 7
2.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	Seite 8
2.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten.....	Seite 8
2.7 Einfriedungen.....	Seite 8
<b>3. HINWEISE</b>	
3.1 Festlegung der Geländeoberfläche.....	Seite 8
3.2 Denkmalschutz.....	Seite 8
3.3 Energiegewinnung.....	Seite 9
3.4 Schutzgebiete.....	Seite 9
3.5 Baustoffwahl.....	Seite 9
3.6 Bodenschutz.....	Seite 9
3.7 Nachbarrecht.....	Seite 9
3.8 Aufteilung der Verkehrsflächen.....	Seite 10
3.9 Stellplatzverpflichtung.....	Seite 10
3.10 Dachflächenwasser.....	Seite 10
3.11 Wasserversorgung.....	Seite 10
3.12 Entwässerung.....	Seite 10
3.13 Stromversorgung.....	Seite 11
3.14 Telekommunikation.....	Seite 11
3.15 Gasversorgung.....	Seite 11



# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN "WÖRTEL, GROSSAU (WESTL. TEIL), TEICHÄCKER" AUF DER GEMARKUNG KUPPENHEIM

---

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (Gbl. S: 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (Gbl. 521)



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich außer Kraft

Im Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ in Kuppenheim wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- a) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Sinne von § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO festgesetzt (entsprechend dem Einschrieb im Lageplan).
- b) Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- c) Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

### **1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

#### **1.3.1 FIRSTHÖHE (FH)**

- a) Die maximale Firsthöhe ist mit  $FH_{max} = 12,00$  m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First (Dachoberkante) bzw. bis höchstem Punkt bei Pultdächern bzw. versetzten Pultdächern.
- b) Die zulässigen Gebäudehöhen können bei gewerblichen Nebenanlagen (z.B. Kamine, Antennen, etc.) ausnahmsweise im Einzelfall überschritten werden. Die festgesetzte Höhe darf um 5 m überschritten werden.

#### **1.3.2 TRAUFHÖHE (TH)**

- a) Die maximale Traufhöhe ist mit  $TH_{max} = 7,00$  m festgesetzt.
- b) Unter der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen der aufgehenden Wandscheibe und der Unterkante Sparren bzw. Unterkante Dachkonstruktion zu verstehen. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- c) Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.



#### 1.4 **BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind sinngemäß in offener Bauweise zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ist nicht begrenzt und ergibt sich anhand der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Gebäude sind maximal nach 30 m durch Vorbauten oder Rücksprünge zu gliedern.

#### 1.5 **FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die genauen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH = Fertigfußboden) sind im Lageplan festgesetzt (Höhenangabe in müNN), wobei eine Abweichung von  $\pm 40$  cm von der festgelegten Höhe zugelassen ist. Die EFH ist zudem für alle anderen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Zufahrten, Hofflächen, etc.) maßgebend.

Die Anhebung des best. Geländes erfolgt zur Gewährleistung einer schadlosen Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers in das entsprechende System. Zur Gewährleistung einer Versickerung ist die Aufschüttung wasserdurchlässig herzustellen.

#### 1.6 **NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE & GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6.2 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke dienen (z.B. Trafostation, Druckerhöhungsanlagen, etc.), sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

#### 1.7 **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 1.8 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Firstrichtungen festgelegt. Nebenfirste können zugelassen werden, wenn die Nebenfirstlänge kleiner als die Hälfte des Hauptfirstes ist.



## 1.9 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 1.9.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Die Fläche ist zu bepflanzen und zu begrünen. Das bestehende Gelände darf geringfügig durch Abgrabungen und Aufschüttungen modelliert werden. Innerhalb dieser Flächen sind Wege (wasserdurchlässig) zum Begehen, zur Pflege und zur Bewirtschaftung zugelassen.

### 1.9.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 1.9.3 DAUERKLEINGÄRTEN / STREUOBSTWIESEN

Es ist festgesetzt, dass die Fläche für Nutzungsgebäude max. 15 m<sup>2</sup> und die Firsthöhe max. 2,50 m betragen darf. Daueraufenthaltsräume sind nicht zulässig.

## 1.10 PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 1.10.1 PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN

- Auf den im Lageplan festgelegten öffentlichen und privaten Flächen mit Pflanzgebot sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume (Hochstämme, Laubgehölze) und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe, Pflanzenraster je nach Art 1 – 3 m<sup>2</sup> / Pflanze. Es sind mind. 25 % der Fläche mit Bäumen zu bepflanzen.
- Die Pflanzstreifen entlang des Fußweges können für fußläufige Anbindungen unterbrochen werden. Es darf maximal eine fußläufige Anbindung pro Baugrundstück in diesen Flächen hergestellt werden. Diese Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

### 1.10.2 PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

- Je 200 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche (= Gebäude bzw. Zufahrten, Straße und Wege mit wasserundurchlässigen Belägen) ist ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzung hat außerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen zu erfolgen.
- Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist pro 7 Stellplätzen ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zur Untergliederung der Stellplätze bzw. in deren baulichen Zusammenhang zu pflanzen.

#### PFLANZLISTE STRAUCHARTEN:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss (einheim.)
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	zweigrifflicher Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa glauca</i>	Wildrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne

#### PFLANZLISTE BAUMARTEN:

<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Obstbaum (als Hochstamm, regional typisch)	





### **1.11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

### **1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.12.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.12.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein mind. 2,00 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. Stützmauern bereitzustellen.

### **1.13 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.13.1 Die im Lageplan mit FR, GR und LR bezeichneten Flächen im Bereich des Baugrundstücks Nr. 1 sind mit einem Fahr-, Geh- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Anliegers (westliches Baugrundstück Nr. 2) ausgewiesen. Überbauung ist unzulässig.

Entsprechend der Grundstücksaufteilung ist dieses Fahr-, Geh- und Leitungsrecht bis an die östliche Grenze des westlichen Baugrundstückes Nr. 2 zu führen.

1.13.2 Die im Lageplan mit LR bezeichneten Flächen im Bereich der geplanten Kleingartenanlage / Streuobstwiese sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des westlichen Baugrundstück Nr. 2 ausgewiesen. Überbauung ist unzulässig.

### **1.14 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe eines Baugrundstückes wird mit mindestens 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)**

### **2.1 DÄCHER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **2.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE**

a) Zulässig sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), im First versetzte Pultdächer (PD<sub>v</sub>) und Sheddächer (ShD).

b) Die Dachneigung wird auf 10° - 25° festgelegt. Bei der Wahl der Dachneigung ist die maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe zu beachten.



### 2.1.2 DACHDECKUNG/-GESTALTUNG

- a) Blendende und reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.
- b) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- c) Die baulichen Anlagen können mit einem vegetabil begrünten Flachdach (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

### 2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- b) Die Farbe „Schwarz“ ist nicht zulässig.
- c) Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzementplatten, Kunststoff, Fliesen oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.
- d) Fensterlose Fassadenflächen ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> und Fassadenflächen mit einem geringeren Öffnungsanteil als 20 % müssen begrünt (Ranksystem mit Kletterpflanzen) werden.

Die Begrünung muss 20 % der entsprechenden Fassadenfläche überdecken.

#### z.B. Kletterpflanzen, selbstklimmend

<i>Parthenocissus quinq. „Engelmannii“</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>

#### z.B. Rankpflanzen mit Kletterhilfen

<i>Campsis radicans</i>	<i>Trompetenblume</i>
<i>Aristolochia durior</i>	<i>Pfeifenwinde</i>
<i>Lonicera henryi</i>	<i>Immergrüne Geißschlinge</i>
<i>Kletterrosen</i>	
<i>Wisteria sinensis</i>	<i>Blauregen (Glyzine)</i>

### 2.3 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2)

- a) Die Größe einer Werbeanlage je Grundstück wird auf 10 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Größe aller Werbeanlagen je Grundstück darf in der Summe max. 20 m<sup>2</sup> betragen.
- b) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- c) Werbeanlagen mit wechselnd bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.
- d) Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

### 2.4 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5)

Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.



## 2.5 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## 2.6 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

a) Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, zu Nebengebäuden oder zu Garagen dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

Ebenso kann die Entwässerung dieser Flächen über großflächige Versickerungen (z.B. Mulden- / Rigolensystem) erfolgen.

b) Hauptzufahrten und Flächen, die der erhöhten Gefahr der Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe ausgesetzt sind, sind mit wasserundurchlässigen Decken zu befestigen.

## 2.7 EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

a) Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

b) Grundsätzlich sind Einfriedigungen als einfache Holz-, Metall- oder Drahtzäune (tote Einfriedigung) oder als Hecken aus Laubgehölzen auszuführen.

c) Sofern Hecken als Einfriedigungen verwendet werden, darf der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche durch den Bewuchs nicht eingengt werden.

d) Im Westen des Baugebietes ist gegenüber den an die Baugrundstücke angrenzenden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Obstbaumwiese, Kleingärten) mit toten Einfriedigungen mindestens ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

## 3. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 3.1 FESTLEGUNG DER GELÄNDEOBERFLÄCHE

Zur eindeutigen Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. der Untergeschossfußbodenhöhe ist dem Bauamt ein verbindlicher Geländeschnitt eines Sachverständigen für Vermessungsarbeiten mit Einzeichnung des projektierten Gebäudeumrisses, der Gebäudehöhen und der Höhenlage des ursprünglich vorhandenen und des geplanten Geländes vorzulegen.

### 3.2 DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder des



Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **3.3 ENERGIEGEWINNUNG**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

### **3.4 SCHUTZGEBIETE**

Der Planbereich liegt in keinem festgesetzten Schutzgebiet.

### **3.5 BAUSTOFFWAHL**

Die Wahl der Baustoffe sollte nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Baumaterialien sollten gesundheitlich unbedenklich sein. Zudem sollte der Bauherr bei der Auswahl der Baustoffe den energetischen Aspekt bezüglich der Herstellung und der Verarbeitung berücksichtigen. Auf eine Recyclingfähigkeit der Baustoffe wird ebenfalls hingewiesen.

In der Planung und Ausführung der Gebäude sollte folgendes Beachtung finden:

- Ausschluss bestimmter Bauprodukte (z.B. Tropenhölzer, FCKW-geschäumte Stoffe, etc.)
- Nutzung regionaler Baustoffe
- Formaldehydfreie bzw. -arme Produkte
- Verwendung von Recyclingmaterialien
- Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen
- Minimierung des chemischen Holzschutzes
- Verwendung von in der Herstellung energiearmen Produkten (z.B. Vermeidung von Produkten aus Aluminium, etc.)
- Minderung des PVC-Einsatzes
- Mineralische Wandfarben und Aussenputze, umweltschonende Farben und Lacke

### **3.6 BODENSCHUTZ**

Der Oberboden ist vor Baubeginn mit einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

### **3.7 NACHBARRECHT**

#### **3.7.1 EINFRIEDUNGEN**

Bei der Planung und beim Bau von Einfriedigungen sind die Grenzabstände gem. § 11 und § 12 Gesetz über das Nachbarrecht einzuhalten!

#### **3.7.2 ANPFLANZUNGEN**

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen sind die Grenzabstände gem. § 16 Gesetz über das Nachbarrecht einzuhalten!



### **3.8 AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahnen, Gehweg, etc.) ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **3.9 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) zu ermitteln.

### **3.10 DACHFLÄCHENWASSER**

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht. Beim Bau und Betrieb sind die entsprechenden DIN- und EN-Normen und die Städtische Abwassersatzung zu beachten. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf zum Gewerbekanal verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.

### **3.11 WASSERVERSORGUNG**

Die in Kuppenheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des geplanten Gewerbegebietes in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch die Stadt Kuppenheim und ist somit sichergestellt.

Ein erhöhter Bedarf an Löschwasser kann zusätzlich über die Entnahme aus dem Gewerbekanal gewährleistet werden.

### **3.12 ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Entwässerungssysteme (best. Kanalsohle) wie auch der Wasserspiegel des Gewerbekanals liegen relativ flach, bezogen auf das bestehende Gelände im Plangebiet. Zur Gewährleistung einer schadlosen Ableitung des Niederschlag- und Schmutzwassers in das entsprechende System wird die Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. die Höhe aller zu entwässernden Anlagen festgesetzt. Diese festgesetzte Höhe liegt ca. 1 m bis ca. 1,5 m über dem best. Gelände. Zur Gewährleistung einer Versickerung ist die Aufschüttung wasserdurchlässig herzustellen.

#### **3.12.1 SCHMUTZWASSER**

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers für das gesamte Planungsgebiet erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Badstraße.

#### **3.12.2 REGENWASSER AUS DEN DACHFLÄCHEN**

Die oberflächlich anfallenden Niederschläge aus den Dachflächen und aus Bereichen mit unbelasteten Oberflächen ist dem Gewerbekanal zuzuführen.



### 3.12.3 REGENWASSER AUS DEN VERKEHRSFLÄCHEN, ZUFahrTEN UND UMSCHLAGFLÄCHEN

Das Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten und Flächen, die der erhöhten Gefahr der Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe ausgesetzt sind (Umschlagflächen), ist in die Mischwasserkanalisation in der Badstraße und Johann-Schäuble-Straße einzuleiten.

### 3.12.4 REGENWASSER AUS DEN STELLPLÄTZEN

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, zu Nebengebäuden oder zu Garagen dürfen nicht versiegelt werden und müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasen- oder Drainfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

Ebenso kann die Entwässerung dieser Flächen über großflächige Versickerungen (z.B. Mulden- / Rigolensystem) erfolgen.

### 3.12.5 RÜCKSTAUEBENE

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Die maßgebende Rückstauenebene (siehe auch DIN 4045) wird von der örtlichen Behörde festgelegt. Sofern von der zuständigen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

### 3.13 STROMVERSORGUNG

Westlich entlang des Plangebietes führen zwei 20 kV-Kabelleitungen.

Über das Plangebiet führt eine 0,4 kV-Freileitung. Diese Freileitung wird im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahme abgebaut.

Das Mittel- und Niederspannungs- Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

### 3.14 TELEKOMMUNIKATION

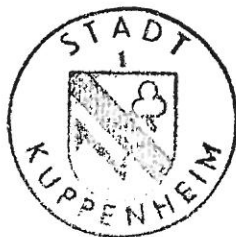
Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen wird das Telekommunikationsnetz neu verlegt und entsprechend ausgebaut.

### 3.15 GASVERSORGUNG

Das Baugebiet wird an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Gaggenau angeschlossen. Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz in der Badstraße.

Kuppenheim, den 6. Feb. 2001 / 5. Juni 2001

Trauthwein  
Bürgermeister



Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

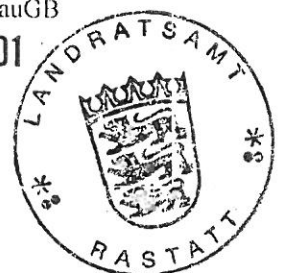
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB

Rastatt, den 30.07.01

Landratsamt Rastatt

im Auftrag

Seelmann



**BEGRÜNDUNG  
ZUR  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
"WÖRTEL, GROSSAU (WESTL. TEIL),  
TEICHÄCKER"  
AUF DER GEMARKUNG  
KUPPENHEIM**

AUFTRAGGEBER:



**STADT  
KUPPENHEIM**

ERSTELLT DURCH DIE

*ibu - INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
UND UMWELTECHNIK mbH*

STAND 05/2001



## INHALTSVERZEICHNIS

0.	Allgemeines.....	Seite	2
I.	Erfordernis der Planaufstellung / Ziele und Zwecke.....	Seite	2
II.	Abgrenzung.....	Seite	3
III.	Geltungsbereich.....	Seite	3
IV.	Flächennutzungsplan.....	Seite	3
V.	Bebauungsplan „Wörtel-Grossau“.....	Seite	4
VI.	Angabe zum Bestand.....	Seite	4
VII.	Bauliche Nutzung und Gestaltung.....	Seite	4
VIII.	Erschließung.....	Seite	6
IX.	Versorgung / Entsorgung.....	Seite	6
X.	Natur- und Bodenschutz.....	Seite	7
XI.	Emissionen / Immissionen.....	Seite	13
XII.	Altlasten.....	Seite	13
XIII.	Planverwirklichung.....	Seite	13
	Anlage: „Systemschnitt Gewässerrandstreifen“.....	Seite	14





# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WÖRTEL, GROSSAU (WESTL. TEIL), TEICHÄCKER“ AUF DER GEMARKUNG KUPPENHEIM

---

## 0. ALLGEMEINES

Die Stadt Kuppenheim liegt verkehrsgünstig im Städtedreieck Rastatt, Gaggenau und Baden-Baden. Mit dem im Jahre 1971 eingemeindeten Stadtteil Oberndorf beträgt die Gesamtzahl heute rund 7.700 Einwohner. Die Bildung eines Nachbarschaftsverbandes mit Bischweier im Jahre 1973 hat dazu beigetragen, dass es heute einen eigenen Verwaltungsraum Kuppenheim gibt.

Als Kleinzentrum mit eigenem Nah- und Siedlungsbereich sollen zukünftig zur weiteren Aufwärtsentwicklung der Stadt Kuppenheim zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen geschaffen werden.

## I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Die anhaltende Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Baugrundstücken sowie die Notwendigkeit der planerischen Vorsorge und der Umstand, dass andere geeignete Flächen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen, geben die Veranlassung zur Aufstellung bzw. zur Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes im Gewann „Teichäcker“ auf der Gemarkung Kuppenheim. Mit der Bebauungsplanänderung und -ergänzung sollen die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungsunternehmen und Einzelhandelsbetrieben kleinerer und mittlerer Größe angeboten werden.

Die ehemals vorgesehene Nutzung „Festhalle“ soll momentan nicht realisiert werden. Der rechtskräftig ausgewiesene Alternativstandort östlich der Badstraße wird beibehalten.

Gemäß § 2 Abs.1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Gewerbeflächen ist ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Dabei wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Baudichten Rechnung getragen. Daneben schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung, um die städtebaulichen Zielvorgaben umzusetzen.

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch weitgehend unabhängig erschlossen, so dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf andere Gebiete zu erwarten sind. Die Erschließung und Bebauung steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Kuppenheim und den Belangen von Natur und Landschaft.



## II. ABGRENZUNG

Der Bebauungsplanbereich wird nach dem gegenwärtigen Stand der Planung im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im **Norden** durch den Gewerbekanal (Flurstück Nr. 784)
- im **Osten** durch die Badstraße (Flurstück Nr. 2804/1) bzw. durch das Flurstück Nr.2804
- im **Süden** durch die Murgtalstraße bzw. Landesstraße L 77 (Flurstück Nr. 68/3)
- im **Westen** durch die Johann-Schäuble-Straße (Flurstück Nr. 5221) und den Weg Flurstück Nr.5232 und 5233

Maßgebend ist im Einzelnen der Bebauungsplanentwurf M 1 : 500 der *ibu* – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Karlsruhe vom 6.2.2001.

## III. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücknummern:

2818/2, 2820, 2821/1, 2821/2, 2822, 2822/1, 2823, 2824/2.

## IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Kuppenheim wurde mit dem Erlass des Landkreises Rastatt am 29. April 1983 genehmigt. Der Geltungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist darin teilweise als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Im Entwurf der Fortschreibung 2015 des Flächennutzungsplanes ist im Osten eine Sonderbaufläche (S) und im Westen eine Mischbaufläche (M) ausgewiesen. Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet „Wörtel, Großau (westl. Teil), Teichäcker“ wird in den Fortschreibungsentwurf eingearbeitet und wird in der Flächenbilanzierung des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang als Gewerbefläche berücksichtigt.

Gemäß § 8 Abs.4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Diese Voraussetzungen sind in diesem Fall gegeben. Insbesondere besteht die Gefahr, dass bei einer nicht vorgezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes die dringend benötigten gewerblichen Flächen nicht bereitgestellt werden können.

## V. BEBAUUNGSPLAN „WÖRTEL-GROSSAU“ (SCHUL-UND SPORTZENTRUM)

Das Schul- und Sportzentrum „Wörtel-Großau“, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, liegt teilweise innerhalb bzw. im direkten östlichen Anschluss an das Plangebiet. Mit der Genehmigung des Landratsamtes Rastatt vom 12.10.1978 bzw. 18.10.1979 wurde der Bebauungsplan geändert und ergänzt. Der westliche Teil dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wörtel, Großau (westl. Teil), Teichäcker“ und weist momentan in diesem Bereich ein Sonderbaugelände „Festhalle“ aus.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Wörtel, Großau (westl. Teil), Teichäcker“ treten alle bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich außer Kraft.



## VI. ANGABE ZUM BESTAND UND ZUR NUTZUNG

Das Plangebiet "Wörtel; Großsau (Westl. Teil), Teichäcker" auf der Gemarkung Kuppenheim liegt im Osten bzw. am östlichen Stadtrand von Kuppenheim und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 77 (Murgtalstraße)

Im Norden, getrennt durch den Gewerbekanal, grenzt ein momentan überwiegend gewerblich genutztes Mischgebiet an das Plangebiet an. Im Westen grenzt im Anschluss an die Johann-Schäuble-Straße der unbeplante Innenbereich an. Im Süden schließt ein Mischgebiet an die Landesstraße L 77 an. Der Anschluss an die Badstraße im Osten bildet ein Sonderbaugebiet (Schul-, Sport- und Freizeitzentrum).

Das Gelände erfährt derzeit zum größten Teil eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Der östliche Teil der Flurstücke 2821/1 und 2821/2 wird als Streuobstwiese genutzt.

Das Planungsgebiet liegt in einer leichten, sehr flachen Senke zwischen den angrenzenden Straßen. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 126 m+NN und 127 m+NN, d.h. es besteht ein Höhenunterschied im Gebiet von ca. 1 Höhenmeter. Entlang der Badstraße, der Murgtalstraße und der Johann-Schäuble-Straße verläuft eine zum Gebiet abfallende Böschung mit einem Höhenunterschied bis zu ca. 1,50 m. Der im Norden angrenzende Gewerbekanal (Wasserspiegel) liegt im Mittel ca. 1 Meter tiefer als das Plangebiet. Ansonsten sind keine besonderen topographischen Merkmale vorhanden.

## VII. BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG

Das Baugebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Sinne von § 8 BauNVO in Verbindung mit §1 BauNVO genutzt werden, wobei hier nur Gewerbe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe Punkt XI „Emissionen / Immissionen“).

Das Gebiet ist konzipiert für Klein- und Mittelgewerbe. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber, etc., Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht zugelassen.

Die Einschränkung für das Gewerbegebiet erfolgt zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die angrenzende Bebauung.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der Lage und Größe des Gebietes nicht zugelassen. Zudem sind diese Nutzungen an anderer Stelle der Stadt Kuppenheim angedacht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bei abweichender Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die getroffene Festsetzung überschreitet die zul. Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO nicht ( $GRZ_{max} = 0,8$ ). Somit wird zum einen eine massive Bebauung (Verdichtung) des Bereiches vermieden, da im allgemeinen der Störungsgrad mit der Verdichtung zunimmt. Zum anderen werden so ausreichende Freiflächen (als sogenannte Pufferzone) sichergestellt.

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird so nicht begrenzt und ergibt sich anhand der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Baukörper sind aber nach maximal 30 m Gebäudelänge durch Vorbauten und Rücksprünge entsprechend zu untergliedern. Unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung und der Stadtrandlage wird die Gebäu-



dehöhe begrenzt. Die maximale Traufhöhe darf, gemessen ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe, maximal 7,00 m und die maximale Firsthöhe 12,00 m betragen. Diese bauliche Konzeption soll relativ gedrungene Baukörper entstehen lassen, die sich aufgrund der Gebietslage sowohl in das Stadt- als auch in das Landschaftsbild einfügen. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzstreifen wird so ein gestaffelter, lockerer Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Die genauen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH = Fertigfußboden) sind im Lageplan festgesetzt (Höhenangabe in müNN), wobei eine Abweichung von  $\pm 40$  cm von der festgelegten Höhe zugelassen ist. Die EFH ist zudem maßgebend für alle Flächen, die entwässerungstechnisch an das vorhandene Kanalsystem oder an den Gewerbekanalangeschlossen werden. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. die zukünftigen Höhen der Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze liegen ca. 1 m bis 1,5 m über dem best. Gelände. Die Festsetzung erfolgt zur Gewährleistung einer schadlosen Ableitung des Niederschlag- und Schmutzwassers.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Im Bereich des Fahr-, Geh- und Leitungsrecht ist eine Überbauung nicht zulässig.

Aufgrund der relativ großen Grundstückstiefe (Nord-Süd) wird die Größe der zukünftigen Baugrundstücke auf mindestens 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen auf den Baugrundstücken sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung sind mit Einschränkungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das Erscheinungsbild der benachbarten Mischbebauung wird übernommen. Die vorhandene Bebauung mit ruhigen Dachformen wird im Plangebiet fortgesetzt.

In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen auf den verbleibenden Freiflächen Grünstrukturen entstehen, die mit der Bebauung verschmelzen und eine Vernetzung von Siedlung und Landschaft sichern. Insoweit wird dem Gebot des Natur- und Landschaftsschutzes durch angemessene Baudichten in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Große Sorgfalt wird auch auf die Gestaltung der befestigten Flächen der Baugrundstücke gelegt. Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die Flächenversiegelung wird somit minimiert.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der Erzielung eines verträglichen Stadtbildes. Zudem sollen sie extrem störende Elemente ausschließen. Diese Bauvorschriften lassen ein breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu. Eine städtebauliche Einfügung der Gebäude untereinander ist dadurch gewährleistet.

#### STÄDTEBAULICHE DATEN - FLÄCHENBILANZ-

<input type="checkbox"/> Öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	ca.	534 m <sup>2</sup>	=	3,5 %
<input type="checkbox"/> Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	ca.	293 m <sup>2</sup>	=	1,9 %
<input type="checkbox"/> Kleingärten / Streuobstwiese	ca.	984 m <sup>2</sup>	=	6,5 %
<input type="checkbox"/> Öffentliche Grünflächen (davon Grünfläche mit Pflanzgebot = ca. 332 m <sup>2</sup> )	ca.	585 m <sup>2</sup>	=	3,9 %
<input type="checkbox"/> Bauland (davon Grünfläche mit Pflanzgebot = ca. 2.432 m <sup>2</sup> )	ca.	12.710 m <sup>2</sup>	=	84,2 %
<input type="checkbox"/> Planungsgebiet, gesamt	ca.	15.107 m <sup>2</sup>	=	100,0 %



## VIII. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird von Osten über die Badstraße mit direktem Anschluss an die Landesstraße L 77 erschlossen.

Die Verkehrserschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die geplante Erschließungsstraße. Eine direkte Grundstückerschließung über die Murgtalstraße (Landesstraße L 77) und über die Badstraße ist nicht zulässig.

Zur Erschließung des westlichen Teil des Plangebietes ist ein Fahrrecht zugunsten des rückwärtigen Anliegers festgelegt.

Die Planstraße wird an ihrem Ende mit der Johann-Schäuble-Straße, im Bereich der Fußgängerbrücke, über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

Die verkehrstechnische Erschließung der Kleingärten / Streuobstwiese im Westen des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Johann-Schäuble-Straße.

### TECHN. DATEN

- Erschließungsstraße: Bruttobreite  $b = 8,00$  m  
untergliedert in:
  - Fahrbahn  $b = 6,00$  m
  - Gehweg  $b = 1,50$  m
  - Schrammbord  $b = 0,50$  m
- Fuß- und Radweg: Bruttobreite  $b = 2,00$  m

### SICHTFELDER

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Knotenpunkte von Verkehrsanlagen von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Innerhalb bebauter Gebiete wird gemäß den Richtlinien RAS-K1 (Plangleiche Knotenpunkte) auf die Freihaltung einer Annäherungssicht in der Regel verzichtet. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird das Sichtfeld der Anfahrsicht von der Planstraße zur Badstraße bzw. von der Badstraße zur Murgtalstraße freigehalten.

Als Anfahrsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Die Schenkellänge des Sichtdreiecks beträgt  $l = 70$  m bei  $v_{85} = 50$  km/h.

## IX. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

### 1. ENTWÄSSERUNG PLANGEBIET

Die Fläche des Plangebietes ist in der Rahmenplanung Kanalisation 1992 der Stadt Kuppenheim nicht berücksichtigt. Im Vorfeld zur Erschließung wird für das Baugebiet das erforderliche Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Entwässerungssysteme (best. Kanalsohle) wie auch der Wasserspiegel des Gewerbekanals liegen relativ flach, bezogen auf das bestehende Gelände im Plangebiet. Zur Gewährleistung einer schadlosen Ableitung des Niederschlag- und Schmutzwassers in das entsprechende System wird die Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. die Höhe aller zu entwässernden Anlagen festgesetzt. Diese festgesetzte Höhe liegt ca. 1 m bis ca. 1,5 m über dem best. Gelände. Zur Gewährleistung einer Versickerung ist die Aufschüttung wasserdurchlässig herzustellen.



Die Beseitigung des häuslichen Abwassers für das gesamte Planungsgebiet erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Badstraße.

Die oberflächlich anfallenden Niederschläge aus den Dachflächen und aus Bereichen mit unbelasteten Oberflächen wird dem Gewerbekanal zugeführt.

Das Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten und Flächen, die der erhöhten Gefahr der Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe ausgesetzt sind (Umschlagflächen), wird in die Mischwasserkanalisation in der Badstraße und Johann-Schäuble-Straße eingeleitet.

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, zu Nebengebäuden oder zu Garagen dürfen nicht versiegelt werden und müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasen- oder Drainfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

Ebenso kann die Entwässerung der Stellplätze über großflächige Versickerungen (z.B. Mulden- / Rigolensystem) erfolgen.

## 2. WASSERVERSORGUNG / LÖSCHWASSER

Die in Kuppenheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des geplanten Wohngebietes in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch die Stadt Kuppenheim und ist somit sichergestellt. Ein erhöhter Bedarf an Löschwasser kann zusätzlich über die Entnahme aus dem Gewerbekanal gewährleistet werden.

## 3. SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, etc.) sind mit den zuständigen Institutionen (Stadtwerke Gaggenau, Telekom, EnBW) abgestimmt.

# **X. NATUR- UND BODENSCHUTZ**

## 1. NATURSCHUTZ

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Bestand erfasst, um möglichst die Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft als Folge der Planung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beurteilen zu können.

Nach § 1a des BauGB sind die als Folge der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen. Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auf Grund eines nach dem öffentlichen Recht vorgesehenen Fachplanes vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege aufzuzeigen.

Die Zielsetzung hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft lautet:

1. Vermeidung von Eingriffen, soweit wie möglich.
2. Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen durch Eingriffe.
3. Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Ist der Ausgleich nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, sofern weitere Belange - wie z.B. die dringende Schaffung von Gewerbeflächen - nicht überwiegen.



Da derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr verfügbar sind, soll dieses eingeschränkte Gewerbegebiet realisiert werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden so Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild festgesetzt:

- Maximal 60 %ige Überbauung der Baugrundstücke (GRZ = 0,6).
- Ausweisung einer Kleingartenanlage / Streuobstwiese.
- Eingrünung des kompletten Plangebietes mit privaten Pflanzgebotflächen.
- Öffentliche Grünfläche entlang des Gewerbekanals, zum größten Teil als Pflanzgebotfläche.
- Pflanzung eines einheimischen Laubbaumes oder Obstbaumes pro 200 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche (= Gebäude bzw. Zufahrten, Straße und Wege mit wasserundurchlässigen Belägen).
- Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist pro 7 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum zur Untergliederung bzw. in deren baulichen Zusammenhang zu pflanzen.

### BEWERTUNG

Bestand und Planung werden nach Kriterien des Naturschutzes bewertet und einander gegenübergestellt. Aus der Bilanz ergibt sich die Ausgleichserfordernis für die voraussichtlichen Eingriffe, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Zur Bewertung wurden mehrere Verfahren entwickelt. Relativ einfach nachvollziehbar ist die Biotoptypenbewertung in Stufen von 0,0 bis 1,0, wobei entsprechend dem Bewertungsrahmen 0,0 als niedrigster Wert für überbaute und versiegelte Flächen und 1,0 als höchster Wert für besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG (Ba-Wü) eingesetzt werden. Dazwischen werden die Wertfaktoren in Stufen von 0,1 Punkten vergeben.

Die nachfolgende Tabelle gilt dabei als Bewertungshilfe. Das Landschaftsbild wird separat einer Bewertung unterzogen.

### BEWERTUNGSRAHMEN

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Schotterweg	0,2
4. Erd-/Wiesenweg	0,3
5. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
6. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
7. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
8. Gartenflächen / private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,2
9. Gartenflächen / private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,3
10. Kleingartenanlagen	0,4
11. Öffentliche Grünflächen ohne Bepflanzung	0,2
12. Öffentliche Grünflächen mit Bepflanzung	0,3
13. Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
14. Pflanzgebotflächen für heim. Laubgehölze (Sträucher, Hecken, Bäume)	0,4 – 0,6
15. Intensive Grünlandnutzung	0,4



16. Extensive Grünlandnutzung	0,7
17. Brachfläche, Sukzessionsfläche (artenarm)	0,4
18. Brachfläche, Sukzessionsfläche (artenreich)	0,7
19. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
20. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,3
21. Streuobstwiesen	0,9
22. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
23. Nadelwald	0,5
24. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
25. Feldgehölze, Hecken, stufiger Waldrand	0,8
26. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
27. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,3
28. Biotoptypen nach § 24a NatSchG	1,0

### BEWERTUNG BESTAND

Art der Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Punkte
1. Best. Straße, anteilig (Badstraße)	ca. 65 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0
2. Böschungsfäche (Murgtalstraße L77)	ca. 895 m <sup>2</sup>	x 0,2	= 179
3. Ackerflächen, intensiv	ca. 13.019 m <sup>2</sup>	x 0,3	= 3.906
4. Hecke (an der Murgtalstraße L77)	ca. 128 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 102
5. Obstbaumwiese	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	x 0,9	= 900
Gesamtfläche / Gesamtpunkte Bestand	ca. 15.107 m <sup>2</sup>		5.087

### BEWERTUNG PLANUNG INCL. AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM GEBIET

Art der Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Punkte
1. Verkehrsfläche, versiegelt	ca. 534 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0
2. Überbaute Flächen GRZ = 0,6	ca. 7.626 m <sup>2</sup>	x 0,0	= 0
3. Teilversiegelte Flächen (Fuß- und Radweg)	ca. 293 m <sup>2</sup>	x 0,1	= 29
4. Öffentliches Grün			
- ohne Pflanzgebot	ca. 252 m <sup>2</sup>	x 0,3	= 76
- mit Pflanzgebot	ca. 332 m <sup>2</sup>	x 0,6	= 199
5. Privates Grün			
- Freifläche mit Pflanzgebot	ca. 2.432 m <sup>2</sup>	x 0,6	= 1.459
- sonstige Freifläche (Rasen und Parkplätze mit Pflanzgebot für Bäume)	ca. 2.652 m <sup>2</sup>	x 0,2	= 530
6. Festgesetzte Baumpflanzungen außerhalb sonstiger Pflanzgebotsflächen (1 Baum / 200 m <sup>2</sup> Überbauung d.h. 38 Bäume à 20 m <sup>2</sup> Krone = 760 m <sup>2</sup> )		x 0,3	= 228
7. Kleingärten / Streuobstwiese	ca. 986 m <sup>2</sup>	x 0,6	= 591
Gesamtfläche / Gesamtpunkte Planung	ca. 15.107 m <sup>2</sup>		3.112

### BILANZ UND AUSGLEICH

5.087 Biotoppunkte Bestand – 3.112 Biotoppunkte Planung = 1.975 Biotoppunkte Defizit

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für das geplante Baugebiet ein Defizit von 1.975 Biotoppunkten, d.h. dass nach Bebauung des Gebietes und Durchführung aller vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Biotopwert von ca. 61,2 % des Bestandes erreicht wird.





## ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Diese Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes sind dann zu treffen, wenn die unvermeidbaren Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen im geplanten Baugebiet selbst nicht erreicht werden. Im vorliegenden Fall beträgt das auszugleichende Defizit zwischen Bestand und Planung 1.975 Biotoppunkte, das durch folgende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird.

### 1. Aufwertung des Ufersaums Gewerbekanal

Der Ufersaum als Teilbereich des Flurstück Nr. 784 wird mit einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan zugeordnet und ist als Ausgleichsfläche geeignet.

Der Ufersaum des Gewerbekanal im Bereich des geplanten Baugebietes stellt momentan eine artenarme Grünfläche ohne Bepflanzung dar.

Es ist vorgesehen, diesen Bereich in eine artenreiche Sukzessionsfläche mit landschaftstypischer Uferbepflanzung umzuwandeln und eine Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege zu erreichen. Diese ökologische Aufwertung dient zudem in wasserwirtschaftlicher Hinsicht sowohl als Erosionsschutz der Uferböschung als auch zur Beschattung des Gewässers. Die privaten Pflanzgebotsflächen im Norden als Eingrünung des Gebietes werden zudem ergänzt.

Bei einer Bewertung dieses Bereiches wird das Defizit wie folgt verringert:

- Fläche =  
200 lfm Ufersaum x 2,50 m = 500 m<sup>2</sup>
- Bestand =  
artenarme Grünfläche ohne Bepflanzung:  
500 m<sup>2</sup> x 0,4 = 200 Biotoppunkte
- Planung =  
Aufwertung in artenreiche Sukzessionsfläche mit landschaftstypischer Uferbepflanzung:  
500 m<sup>2</sup> x 0,8 = 400 Biotoppunkte
- Verringerung des Defizits:  
400 Biotoppunkte Planung – 200 Biotoppunkte Bestand = 200 Biotoppunkte

Die Maßnahme „Aufwertung des Ufersaums Gewerbekanal“ wird entsprechend ihres ökologischen Stellenwertes mit 200 Biotoppunkten bei der Bilanzierung berücksichtigt.

### 2. Aufwertung der Fläche Flurstück Nr. 3134

Das Grundstück Nr. 3134 wird mit einer Teilfläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan zugeordnet und ist als Ausgleichsfläche geeignet.

Das Grundstück wird momentan als Grünland nahezu intensiv genutzt. Früher diente die Fläche zur Reisiglagerung.

Es ist geplant, die derzeitige Wiesenfläche durch Obstgehölzpflanzungen zu ergänzen und eine ökologische Aufwertung als Streuobstwiese zu erzielen.

- Bestand =  
intensiv genutzte Grünfläche ohne Bepflanzung:  
5.400 m<sup>2</sup> x 0,5 = 2.700 Biotoppunkte



- Planung =  
Aufwertung in eine Streuobstwiese:  
 $5.400 \text{ m}^2 \times 0,9 = 4.860$  Biotoppunkte
- Verringerung des Defizits:  
 $4.860$  Biotoppunkte Planung –  $2.700$  Biotoppunkte Bestand =  $2.160$  Biotoppunkte

Die Maßnahme „Aufwertung der Fläche Flurstück Nr. 3134“ wird entsprechend ihres ökologischen Stellenwertes mit 2.160 Biotoppunkten bei der Bilanzierung berücksichtigt.

### ZUSAMMENFASSUNG

Eine Bilanzierung der Flächenveränderungen zeigen die Tabellen „Bewertung Bestand“ und „Bewertung Planung“. Nach Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 1.975 Biotoppunkten. Der Ausgleich des im Plangebiet entstandenen Defizits erfolgt durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes.

Die Ersatzmaßnahmen „Aufwertung des Ufersaums Gewerbekanal“ und „Aufwertung der Fläche Flurstück Nr. 3134“ werden mit insgesamt 2.360 Biotoppunkten bei der Bilanzierung berücksichtigt. Es verbleiben folglich 385 Biotoppunkte nach Berücksichtigung des Defizits innerhalb des Plangebietes. Mit der Planung wird so dem Gebot der Vermeidung und der Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Gründe, wonach die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden insgesamt den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Eine Einzelzuordnung erfolgt nicht.

### 2. LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet schließt im Norden, Westen und Osten an bereits bestehende Bebauung an. Durch die an das Baugebiet anschließende, flache Landschaft bestehen relativ weite Blickbeziehungen Richtung Osten mit dem Umland.

Die freie Grün- und Ackerfläche geht mit Umsetzung der Planung verloren. Zudem wird mit der Realisierung des Baugebietes die Blickbeziehung zur freien Landschaft für die angrenzende Bebauung teilweise eingeschränkt. Für die bauliche Konzeption werden aufgrund dieser Gebietslage entsprechende Festsetzungen getroffen, die auf die Entwicklung eines Gesamtbildes innerhalb der Stadt- und Landschaftsstruktur abzielen. So ist die Höhenentwicklung und die Dachneigung der baulichen Anlagen beschränkt, um relativ gedrungene Baukörper entstehen zu lassen. Die festgesetzten Gebäudehöhen passen sich zudem der benachbarten Bebauung an. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzstreifen und mit der Anpflanzung von Ufergehölzen im Bereich des Gewerbekanals wird dadurch ein lockerer Übergang zur benachbarten Bebauung und zur freien Landschaft geschaffen. Die Pflanzgebote in den Randzonen bzw. innerhalb des Gebietes und die Kleingärten / Streuobstwiese im Westen sichern somit die enge Vernetzung von Siedlung und Landschaft.

Starke Beeinträchtigungen sind so für das Landschaftsbild nur in geringem Umfang wahrnehmbar, da zudem mit der Umsetzung des Plangebietes eine „Baulücke“ städtebaulich sinnvoll geschlossen wird. Die landschaftsverträglichen Festsetzungen zur



Baugestaltung und zur Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes bewirken kaum eine Veränderung des Landschaftsreliefs.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die getroffenen Festsetzungen nach einigen Jahren annähernd kompensiert sein.

### **3. BODENSCHUTZ**

Durch die Planung werden Freiflächen in Anspruch genommen und die Bodengestalt durch Geländeanhebungen verändert. Es erfolgt damit eine Inanspruchnahme des Bodens. Mit Umsetzung der Planung wird das Schutzgut „Boden“ in seinen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna gemindert und verändert. Ebenso wird die Filter- und Pufferfunktion zum Schutz des Grundwassers beeinträchtigt.

Im zukünftigen Gewerbegebiet wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Die Bodenversiegelung wird aber durch die sparsame Dimensionierung der Erschließungsstraßen, durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der öffentlichen Fußwege und der privaten Parkplätze und durch Festsetzung der GRZ mit 0,6 auf ein vertretbares Maß begrenzt.

### **4. KLIMA**

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft hervorgerufen durch Flächenversiegelung und wärmeerzeugende Oberflächen in Verbindung mit der Änderung des Kleinklimas kann nach einer Entwicklungszeit von etwa 10 Jahren (nach Realisierung der festgelegten Pflanzungen) weitgehend ausgeglichen werden. Der geplante Zustand wird daher dem Bestand gleichgesetzt.

### **5. GEWÄSSERRANDSTREIFEN GEWERBEKANAL**

Gem. § 68 b Wassergesetz für Baden-Württemberg dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Nach § 68 b Abs. 6 soll durch Rechtsverordnung im Innenbereich ein mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt werden. Die Breite dieses Randstreifens kann gemäß dieser Rechtsverordnung, soweit Gründe der Ökologie und des Allgemeinwohls nicht entgegenstehen, schmaler festgesetzt werden.

Der Gewässerrandstreifen des Gewerbekanal umfasst landseits der Böschungsoberkante momentan eine Grünfläche in einer Breite von ca. 1 bis 2 Metern. An diesen Streifen grenzt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche an.

Zwischen Böschungsoberkante Gewerbekanal und Grenze Geltungsbereich (Flurstücksgrenze) beträgt der Abstand im Durchschnitt ca. 2,10 m (s. Schreiben Verm.amt Rastatt vom 23.04.2001). Im Bereich des Fuß- und Radweges, entlang dieser Grenze, ist ein 1,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Zwischen Böschungsoberkante Gewerbekanal und Fuß-/Radweg entsteht so ein Gewässerrandstreifen von ca. 3,60 m Breite. Südlich des 2 m breiten Fuß-/Radweges ist ein privater Grünstreifen mit einer Breite von 5 m ausgewiesen. Insgesamt entsteht so ein über 10 m breiter Pufferstreifen als Grünzone zwischen gewerblicher Nutzung und Gewerbekanal. Der in diesem Bereich verlaufende Fußweg wird mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche versehen. In Verbindung mit den entsprechenden Ersatzmaßnahmen (Bepflanzung des Ufers Gewerbekanal im Bereich des Baugebietes) wird dieser Bereich somit ökologisch aufgewertet, da zudem die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, die momentan bis nahezu an die Böschungsoberkante bewirtschaftet wird, im Zuge der Erschließung stillgelegt wird.

(siehe Anlage Seite 14: „Systemschnitt Gewässerrandstreifen“)



## **XI. EMISSIONEN / IMMISSIONEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Der städtebauliche Schallschutz bei einer Bebauungsaufstellung ist daher ein elementarer Planungsgrundsatz.

Das Plangebiet unterliegt als Gewerbegebiet der Einschränkung, dass nur Gewerbe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind für die Nachbarbebauung einzuhalten, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärm zu erfüllen. Die Orientierungswerte müssen auf den Rand der benachbarten Bauflächen bezogen werden. Diese Werte sind einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Notwendigkeit, Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen, wird durch die getroffene Festsetzung erfüllt. Die Schutzbedürftigkeit der Nachbarbebauung wird somit entsprechend gewürdigt.

Geruchsbelästigungen und Luftverunreinigungen aus Produktions- und Feuerungsanlagen sind nicht zu erwarten.

## **XII. ALTLASTEN**

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt. Eine Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte bzw. Vermutungen auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

## **XIII. PLANVERWIRKLICHUNG**

Die Stadt Kuppenheim beabsichtigt, die planerischen Ingenieurleistungen zur Erschließung des Baugebietes nach Abschluss des Verfahrens zur Bauleitplanung zu erbringen. Die Ausführung der Bauleistungen zum Baugebiet erfolgt nach Bereitstellung der Haushaltsmittel.

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Kuppenheim, den 6. Feb. 2001 / 5. Juni 2001

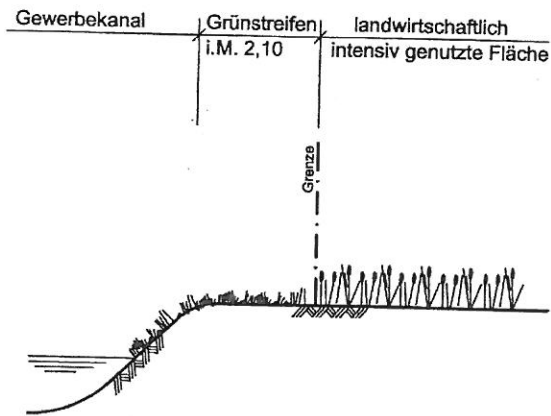
Trauthwein  
Bürgermeister





## Anlage: „SYSTEMSCHNITT GEWÄSSERRANDSTREIFEN“

### Bestand



### Planung

