



Stadt Kuppenheim

Bebauungsplan

„Neues Viertel“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

**Satzung in der Fassung vom 04.07.2022**

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

# **Stadt Kuppenheim - Satzung**

über den Bebauungsplan „Neues Viertel“ 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, 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), in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)  
hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim am 18.07.2022 den Bebauungsplan „Neues Viertel“ als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neues Viertel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der des Bebauungsplans "Neues Viertel" vom 04.07.2022.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus
  - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 04.07.2022
  - b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 04.07.2022
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 04.07.2022, bestehend aus
  - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 04.07.2022
  - b. den textlichen Festsetzungen vom 04.07.2022

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung des Bebauungsplans „Neues Viertel“ vom 04.07.2022
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zur Begehung vom Dezember 2021 durch das Büro WALD + CORBE Consulting GmbH

**Stadt Kuppenheim**

Bebauungsplan „Neues Viertel“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne Umweltbericht

Satzung (Satzung)

Stand: 04.07.2022

2 / 2

**§ 3 Ordnungswidrigkeit**

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

**§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 20. Juli 2022

Karsten Mußler, Bürgermeister



**Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans „Neues Viertel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

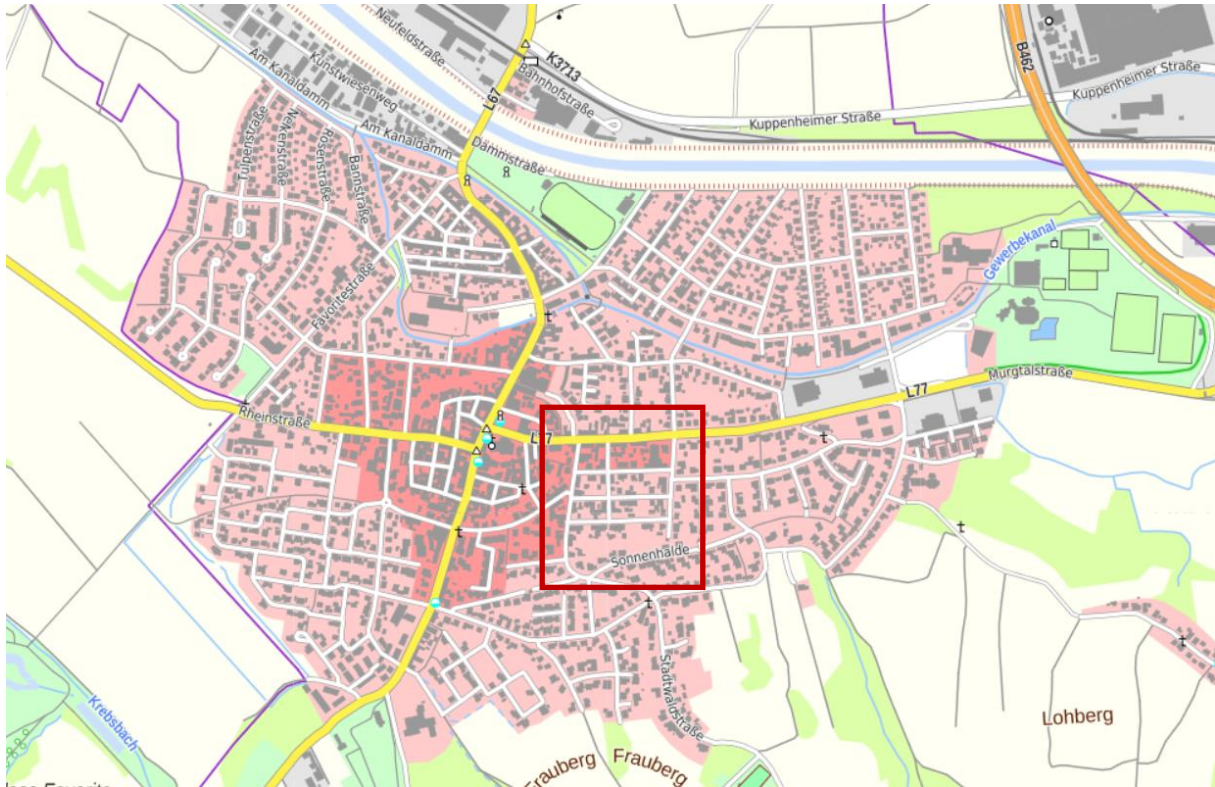
Der Bebauungsplan „Neues Viertel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 21. Juli 2022 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 21. Juli 2022

Karsten Mußler, Bürgermeister



## Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)

## Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, 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), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### **WA 1 und WA 2** - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**MI 1 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

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

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets

**MI 2 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

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

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

**2.1 Grundflächenzahl GRZ**

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach, Walmdach), bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

### **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abweichende Bauweise – Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) können innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind zwingend zu beachten.

Ausragende oder vorgestellte Gebäudeteile, z.B. Balkone oder Erker, sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet an den straßenseitigen Fassaden nur zulässig, wenn sie vollständig innerhalb der Baubereiche liegen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirstrichtung ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebenanlagen (siehe Örtliche Bauvorschriften).

### **4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Artenschutz Vögel und Fledermäuse

Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer Untersuchung einzelfallbezogen überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Ebenfalls muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten ersetzt werden.

Der Umfang der bei den Einzelvorhaben ggf. notwendig werdenden artenschutzrechtlichen Untersuchung und die sich daraus bei Bedarf ergebenden Kompensationsmaßnahmen (bspw. Nistkästen) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

#### Außenbeleuchtung

Generell soll die Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) zu wählen. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.

#### **6.0 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

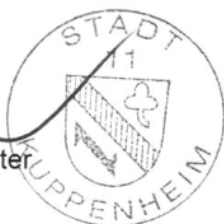
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL) dient der Erschließung des Grundstücks sowie der Ver- und Entsorgung. Begünstigt sind die jeweiligen Anlieger oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen.

#### **7.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei den Wohngebäuden im Mischgebiet entlang der Murgtalstraße (L77) sind Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß der Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, in der jeweils gültigen Fassung, zu dimensionieren.

Kuppenheim, den 20. Juli 2022

Karsten Mußler, Bürgermeister



**planschmiede**

hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

kinzigalstraße 11 | 77799 ortenberg  
fon 0781 – 20554302  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser



---

## Örtliche Bauvorschriften

### 1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden.

An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdachanteilen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

### 2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 In den WA-Gebieten und im MI 1 sind nur die nach LBO verfahrensfreien Werbeanlagen und nur am Ort der Leistung zulässig.

2.2 Im MI 2 sind Werbeanlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Einzelne Werbeanlagen dürfen maximal 9,0 m<sup>2</sup> groß sein.
2. Die Höhe von freistehenden Werbepylonen wird auf maximal 7,0 m beschränkt. Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe ist die vorgelagerte Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente).

2.3 Bewegliche (laufende) Werbungen und solche, die im Wechsel an- und ausgeschaltet werden sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähigem Pflaster) zu gestalten.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Achse der Straße in Grundstücksmitte. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden.

Garagenvorflächen und –zufahrt sind zu befestigen.

### **3.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

### **4.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LB)**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

Kuppenheim, den 20. Juli 2022

Karsten Mußler, Bürgermeister



**planschmiede**

hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

kinzigalstraße 11 | 77799 ortenberg  
fon 0781 – 20554302  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

## Hinweise

### 1.0 Immissionsschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpen, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll in maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	Tags (6:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

### 2.0 Bodenschutz und Altlasten

Die Flächen „AS Walz Omnibusverkehr – Dieseltank“ (Obj. 05009-000; Flurstück. 707/3) und „SBV Autohaus Burger – Tankstelle“ (Obj. 03127-000; Flurstück: 702), sind mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Dies bedeutet, dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen, werden ggf. Auflagen hinsichtlich Bauüberwachung und Entsorgung/Verwertung erforderlich.

Die Fläche „AS Mink – EV-Tankstelle“ (Obj. 05010-000; Flurstück: 707) ist mit dem Handlungsbedarf OU (=Orientierende Untersuchung) bewertet. Diese Bewertung bedeutet, dass technische Untersuchungen in den relevanten Betriebsbereichen durchzuführen sind, um den Altlastenverdacht zu bestätigen oder auszusräumen.

Sofern bauliche Veränderungen auf diesen Altlastenflächen im Zuge von Baugenehmigungen, Wasserrechtsverfahren etc. geplant werden, sind die genannten abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlicher Belange zu beachten. Gemäß §2 Abs. 4 LBodSchAG ist hierbei die Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Rastatt zu beteiligen.

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
  - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
  - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
  - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

### 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

In der Stadt Kuppenheim ist die Innenentwicklung ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Außerdem wird immer wieder der Wunsch von Privateigentümern geäußert, große Grundstücke zu teilen oder zur besseren Ausnutzung mit einem weiteren Gebäude zu bebauen.

Zwischen Murgtalstraße, Hans-Thoma-Straße, der unteren Stadtwaldstraße und der Hansjakobstraße wird die städtebauliche Situation durch teilweise veralteten Gebäudebestand und großzügige Grundstücke geprägt. Hier sollen Um- und Neugestaltungsmaßnahmen innerörtliche Flächenpotentiale nutzbar machen. Im Sinne einer aktiven Innenentwicklung soll durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sinnvoll nachverdichtet werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,70 ha und befindet sich im Zentrum der Stadt Kuppenheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Murgtalstraße,
- im Osten durch die Hans-Thoma-Straße,
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 5666/1, 5666, 5665, 5664, 5663, 5662, 5662/1, 5661, 5660 und 5659/1
- im Westen durch die Ringstraße und die Stadtwaldstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Neues Viertel" - ohne Maßstab

---

## **2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Überbaubarer Bereich ca. 13.841 m<sup>2</sup>).

Da in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt (siehe „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“, Wald + Corbe Beratende Ingenieure, Dezember 2021).

Bei den im Gebiet möglicherweise vorkommenden Fledermausarten ist zu beachten, dass bei der Untersuchung der zugänglichen Bäume keine Höhlen oder Spalten festgestellt werden konnten, welche als Quartiere dienen können, allerdings konnten auch nicht alle Bäume aufgrund der Lage in rückwärtigen Gärten eingehender angeschaut werden. Die gehölzreichen Gärten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit für die Nahrungssuche von siedlungsbewohnenden Fledermausarten wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt. Es ist damit zu rechnen, dass sich in manchen Gebäuden Quartiere befinden.

Vorhabensbedingte Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten, können dann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Weitere planungsrelevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht zu erwarten.

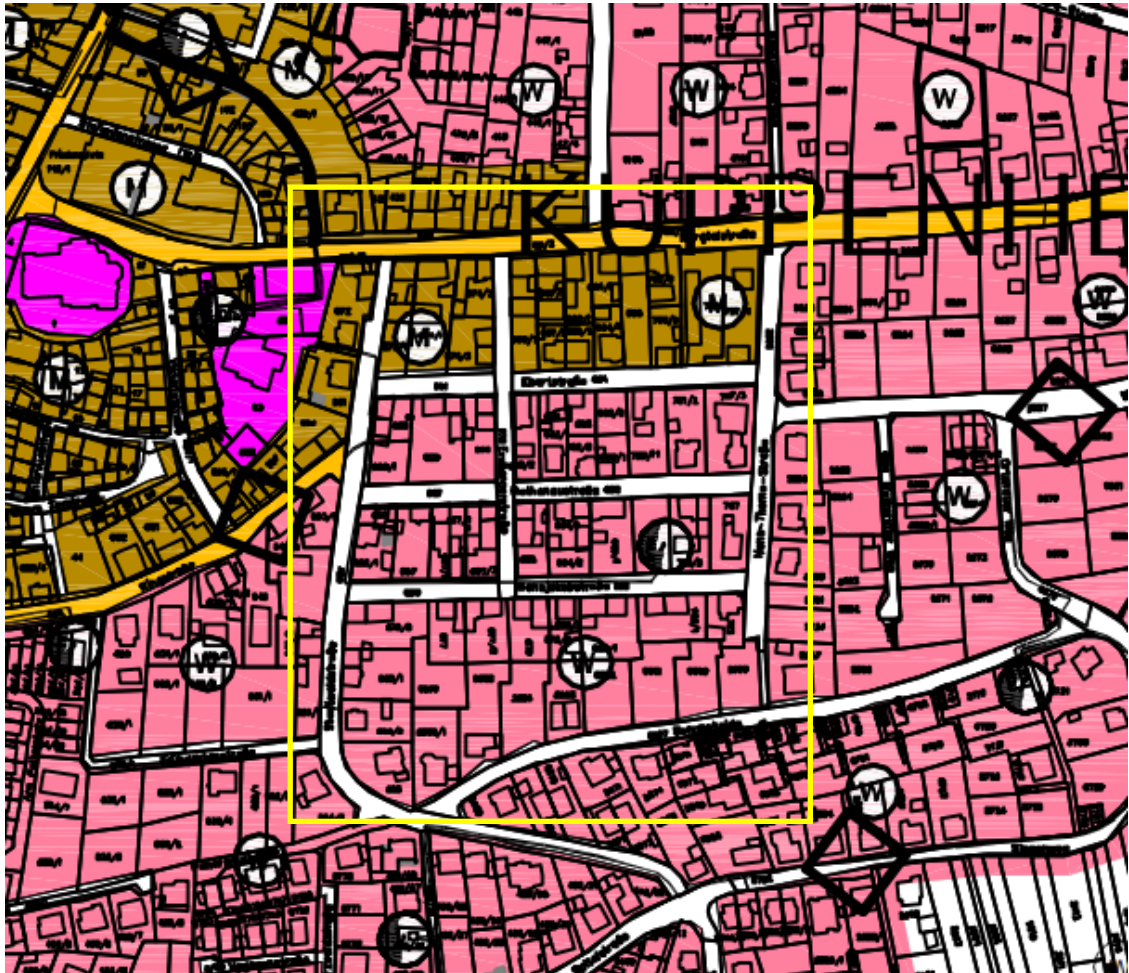
Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG werden erfüllt. Mit Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten wird die Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen vermieden.

Das Bundesnaturschutzgesetz muss grundsätzlich bei jedem Bauvorhaben eingehalten werden, entsprechend sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Voruntersuchungen notwendig.

Bei konkreten Bauvorhaben sind die Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zu beachten. Diese sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (siehe Ziffer 5.0).

### 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Bischweier – Kuppenheim,  
1. Fortschreibung, 13.11.2008, ohne Maßstab

Der im Jahr 2009 in Kraft getretene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neues Viertel“ als gemischte Baufläche im Norden und als Wohnbaufläche im Süden aus.

Somit ist die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Lediglich im Süden kommt es zu einer Überschneidung der Geltungsbereiche mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Kleine Weingärten“ (aktuell gilt die 5. Änderung Satzungsbeschluss 24.01.2012), diese ist jedoch zu vernachlässigen.



#### **4.0 Beschreibung des Plangebiets**

##### 4.1 Bestand

###### Lage

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Kuppenheim.

###### Bebauung

Im Planungsgebiet herrscht eine Bebauung mit Einzelhäusern teilweise als ein- oder beidseitige Grenzbebauung vor, vereinzelt wurden Doppelhäuser errichtet. Trotz der teilweisen Ausweisung als Mischgebiet dominiert die Wohnnutzung. Die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen ist aufgrund der ansässigen jedoch nach wie vor gegeben.

Neben historischer Bausubstanz entlang der Murgtalstraße ist ein Großteil der Bebauung im Planungsgebiet neueren Datums.

###### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angebunden.

##### 4.2 Planungskonzept

Im Sinne einer aktiven Innenentwicklung wird angestrebt, im Geltungsbereich nach zu verdichten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Aufgrund der großzügigen Gartengrundstücke ist eine Nachverdichtung mit Ausweisung weiterer Baufenster geboten und städtebaulich sinnvoll.

Dabei soll wo bereits jetzt vorhanden eine Grenzbebauung weiterhin ermöglicht werden. Durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen werden die jeweils innenliegenden Bereiche der Grundstücke von Hauptgebäuden freigehalten – Garagen, Carports und Nebenanlagen sind hier jedoch weiterhin zulässig. Dies entspricht auch dem derzeitigen baulichen Bestand vor Ort.

#### **5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

##### 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit MI – Mischgebiet für den nördlichen Teil und WA - Allgemeines Wohngebiet für den südlichen Teil festgesetzt. Diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen entsprechen der Nutzung der Umgebung sowie der angestrebten und vorhandenen Nutzung im Plangebiet.

Es wird ein WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2 mit entsprechend zulässigen Nutzungen festgesetzt.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (Großteil des Planungsgebiets) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen, da sie mit dem gewünschten Charakter der Wohnbebauung nicht vereinbar wären.

Im Mischgebiet MI1 sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zugelassen. Zudem ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht zugelassen.

Im Mischgebiet MI2 sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zugelassen. Zudem ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2) außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zugelassen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 für das WA und 0.6 für das MI festgesetzt, was den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entspricht. Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht gewünscht.

Zusätzlich dazu werden Trauf- und Firsthöhe als Maximalhöhe definiert. Die Zahlenwerte wurde auf Basis einer Bestandsvermessung festgelegt.

Die Traufhöhe wird als Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird.

Die *Bauweise* wird als offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig für das WA 2 festgesetzt.

Für die restlichen Bereiche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, dabei können die Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind zwingend einzuhalten.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche. Dabei sind die Baubereiche wo möglich bandartig entwickelt, so dass sich eine große Flexibilität ergibt. Insgesamt orientieren sich die Baubereiche an der vorhandenen Bebauung. Zur Murgtalstraße hin wird eine Baulinie festgesetzt, um den Straßenzug in seinem städtebaulichen Erscheinungsbild zu erhalten.

Die *Stellung der baulichen Anlagen* wird in der Planzeichnung für den nördlichen Teil entlang der Murgtalstraße festgesetzt. Der Hauptfirst soll in West-Ost-Richtung verlaufen.

Für den restlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine solche Festsetzung nicht notwendig.

*Garagen, Carports und Stellplätze* sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baubereiche zulässig.

*Nebenanlagen* sind im Rahmen der Regelungen der BauNVO Baden-Württemberg zulässig. Dies entspricht der Bestandssituation und soll so beibehalten werden.

*Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* werden diverse Festsetzungen getroffen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden.

Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer einzelfallbezogenen Untersuchung überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Ebenfalls muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten ersetzt werden.

Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.

Um die Erschließung des privaten Grundstücks zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und deren Besucher sowie für den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Bei den Wohngebäuden im Mischgebiet entlang der Murgtalstraße (L77) sind Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, in der jeweils gültigen Fassung, zu dimensionieren.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung gestalterischer Freiheiten werden die heute üblichen Dachformen zugelassen. Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind Satteldach, Walmdach und Flachdach zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen/Carports werden aus gestalterischer Sicht keine Bauvorschriften zur Dachform für erforderlich gehalten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Im Sinne von Ökologie und Nachhaltigkeit wird es für sehr wichtig erachtet, dass solche Anlagen sinnvoll zu errichten und zu nutzen sind. Allerdings werden auch hier Vorgaben zur Ausführung gemacht, um zu verhindern, dass allzu „wilde“ Dachlandschaften entstehen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standortes und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und in ihrer Größe beschränkt.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren, werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebiets und einer möglichst geringfügigen Versiegelung werden Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke getroffen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, das Orts- und Straßenbild nicht durch eine unangemessen hohe Einfriedung zu beeinträchtigen.

Die *Stellplatzverpflichtung* für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Zwar sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorhanden, diese sollen jedoch dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben und sind nicht für die Unterbringung der privaten Zweitfahrzeuge gedacht.

## 6.0 Umlegung und Kosten

Es wird keine Umlegung erforderlich. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplans.

## 7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 37.710 m <sup>2</sup>
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 24.094 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 7.006 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 6.610 m <sup>2</sup>

Kuppenheim, den 20. Juli 2022

Karsten Mußler, Bürgermeister



  
**planschmiede**

hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg  
fon 0781 – 20554302  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser