

**Bebauungsplanverfahren über die 6. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler,
Wörtelwiese“**

Az. 621.430

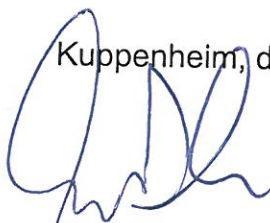
Aktenvermerk

über die öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 10.08.2005 in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst. Das Inkrafttreten über die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“ wurde im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier-Kuppenheim (Kommunal-Echo) am 18.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 6. Änderung und Erweiterung der Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“ in Kraft.

Kuppenheim, den 18.08.2005


Mußler
Bürgermeister



Satzung

über die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese

Nach §§ 1 - 4, 8 -10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141 / berichtigt BGBl. 1998 I Seite 137) zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VerÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I Seite 2850) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in öffentlicher Sitzung am.....10. Aug. 2005..... die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ergibt sich aus dem Straßen- und Baulinienplan Nord und Süd vom 21.07.2005.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Bestandteile der Satzung sind

1. der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Straßen- und Baulinienplan Nord, Maßstab 1 : 500 vom 21.07.2005
 - b) Straßen- und Baulinienplan Süd, Maßstab 1 : 500 vom 21.07.2005
 - c) Legendenplan vom 21.07.2005
2.
 - d) Begründung vom 21.07.2005 (einschl. Anlagen 1-3)
 - e) Schriftliche Festsetzungen vom 21.07.2005 (einschl. Anhang 1 + 2)
 - f) Anlage 1.1 Höhe der Gebäudetraufen vom 21.07.2005
 - g) Anlage 3.1 Baugebiet WA 5 vom 21.07.2005
 - h) Anlage 4.1 Baugebiet WA 7 vom 21.07.2005
 - i) Anlage 5.1 Festsetzungen zur Ausbildung der Dachgauben vom 21.07.2005

- j) Anlage 6.1 Werbeanlagen (siehe verbale Abhandlung in Ziffer 2.9 der örtlichen Bauvorschriften)
- k) Anlage 7.1 Schalltechnisches Gutachten Büro Obermeyer „Mischgebiet“ vom 19.04.2005
- l) Anlage 8.1 Schalltechnisches Gutachten Büro Obermeyer „Sondergebiet / August-Scherer-Straße“ vom 01.03.2004
- m) Anlage 8.2 Schalltechnisches Gutachten Büro Obermeyer „Sondergebiet / B 462“ vom 23.03.2005
- n) Anlage 9.1 Grünordnungsplan einschließlich Erläuterungsbericht vom 11.05.2005

3. Örtliche Bauvorschriften vom 21.07.2005.

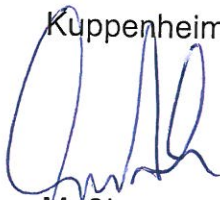
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 In Kraft-Treten

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 11.08.2005


Mußler
Bürgermeister



STADT KUPPENHEIM,
Stadtteil Oberndorf
Landkreis Rastatt
Regierungspräsidium Karlsruhe

6. Änderung und Ergänzung zum
BEBAUUNGSPLAN

Gewanne: **Wagwiese,**
 Langenwiese,
 Dorfacker,
 Mühlberg,
 Wörtelteiler,
 Wörtelwiese

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Ingenieurgemein-
schaft

RS

ROSS
SCHARBERT
WILKE

Beratende Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

D-77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 0 78 41 / 69
Têlêfax 0 78 41 / 69

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.1 §§ 1-4, 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141 / berichtigt BGBl. 1998 I Seite 137) zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I Seite 2850).....	3
1.2 §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. II Seite 466)	3
1.3 §§ 1-4 und Anlagen der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58).....	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen:	3
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB).....	5
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)	5
2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2, BauGB).	6
2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4, BauGB).....	6
2.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 Bau NVO).....	7
2.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 1, Nr. 2 BauGB).....	7
2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)	7
2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB).....	8
2.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB) ..	8
2.11 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB).....	8
2.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)	8

2.13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB).....	9
2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB).....	9
2.15 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB).....	10
2.16 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).....	11
2.17 Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und ihre Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und 24 BauGB).....	12
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB).....	12
3.1 Archäologische Funde – Denkmalpflege.....	12
3.2 Altlasten	12
3.3 Bodenschutz.....	13
3.4 Böschungen	13
3.5 Beseitigung von Niederschlagswasser.....	13
3.6 Anlage von Stellplätzen.....	14
3.7 Ladezonen	14
3.8 Sicherheitsabstände zu Erdkabel	14
4. Ausfertigung:	14

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1-4, 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141 / berichtigt BGBl. 1998 I Seite 137) zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VerfÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I Seite 2850)
- 1.2 §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. II Seite 466)
- 1.3 §§ 1-4 und Anlagen der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des §4 BauNVO, teilweise als „Mischgebiet“ im Sinne des §6 BauNVO und teilweise als „Sondergebiet“ im Sinne des §11 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist der Kennzeichnung auf den Plänen sowie den Angaben des Anhangs 1 dieser Festsetzungen zu entnehmen.

Allgemeine Wohngebiete

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind die in §4 Abs.3, 1. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) aufgeführten Anlagen als Ausnahme zulässig.

Die, in §4 Abs.3, 3. BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) aufgeführten Anlagen sind nur auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die, in §4 Abs.3, 4.-5. BauNVO aufgeführten Anlagen sind auch als Ausnahme nicht zulässig.

Mischgebiete

Im Bereich des festgesetzten „Mischgebietes“ sind die in §6 Abs.2 BauNVO unter Ziffer 3,6,7 und 8 aufgeführten regelmäßig zulässigen Nutzungsarten auf der Grundlage des §1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen.

Die in §6 Abs.3 BauNVO aufgeführte Nutzung wird auf der Grundlage des

§1 Abs.6 BauNVO auch als Ausnahme ausgeschlossen.
Es wird insbesondere auf die Festsetzungen unter Ziffer 2.16 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ hingewiesen.

Sondergebiete

Im Bereich der festgesetzten „Sondergebiete“ SO1 und SO2 ist nur die in §11 Abs.3,1 BauNVO aufgeführten Nutzung: großflächiger Einzelhandel zulässig.

Das Sondergebiet SO1 beinhaltet die Teilgebiete SO1.1 und SO 1.2. Diese sind als Einheit zu betrachten. Sie unterscheiden sich lediglich in der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe.

Diese Sondergebiete dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (gem. §11 Abs. 3,1 BauNVO). Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 19.000 m². Die Verkaufsfläche ist definiert nach Maßgabe des Einzelhandelserlasses vom 21.02.2001 (Tz.2.2.4). Die Gesamtfläche gliedert sich in zwei Teilbereiche:

SO1: Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 16.000 m², davon max. 7.000 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelserlass (siehe Anlage 6.1) vom 21.02.2001. Darin enthalten ist auch die Gesamtfläche der Shop-Zone (sog. Mall). Abweichend vom Einzelhandelserlass sind nicht zulässig eine Apotheke und ein Optikerfachgeschäft. Für die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Lederwaren ist eine max. Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² zulässig. Für weitere zentrenrelevante Sortimentsgruppen ist jeweils eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² zulässig. Zusätzlich zur Gesamtverkaufsfläche ist eine Fläche für gastronomische Nutzungen bis 520 m² zulässig.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ohne Einschränkungen zulässig. Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zentrenrelevante branchentypische Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche je Einzelbetrieb zulässig.

SO2: Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m². Zulässig sind zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Bei zentrenrelevanten Sortimenten beträgt die maximale Verkaufsfläche für eine Sortimentsgruppe 1.000 m². Nahversorgungsrelevante Sortimente sind in vollem Umfang zulässig. Zusätzlich zur Gesamtverkaufsfläche ist eine Fläche für Gastronomische Nutzungen bis 520 m² zulässig.

Sortimentsgruppen im Sinne der Festlegung sind die durch Zeilen voneinander getrennten 15 Gruppen der Anlage des Einzelhandelserlasses vom 21.02.2001 (siehe Anhang 2 dieser Festsetzungen).

Die Sortimentsgruppen 11 (Lebensmittel, Getränke) und 12 (Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) gelten im Rahmen dieses Bebauungsplans nur als nahversorgungs- und nicht auch als zentralrelevante Sortimentsgruppe.

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

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone sowie den Angaben des Anhangs 1 dieser Festsetzungen. Sie legt die maximale Grundflächenzahl nach §16 Abs.2 Zif.1 BauNVO fest. Die festgesetzten Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung dürfen geringfügig überschritten werden, wenn dies für Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung erforderlich ist.

Von der Zahl der Vollgeschosse ist für die zwingende Festsetzung nach Maßgabe der Planung, eine Ausnahme gem. §16 Abs.6 BauNVO unzulässig.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen.

Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muss beim I- und II-geschossigen Wohnhaus 9m betragen. Bei Doppelhäusern und bei Gruppenbebauung kann dieses Maß der einzelnen Gebäudelängsseiten unterschritten werden.

Abweichend von §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO sind folgende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Freisitze und Pergolen
- Schwimmbecken bis 40 m²
- Garagen und Stellplätze nach Punkt 2.5 dieser Festsetzungen
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 40m³ Brutto-Rauminhalt, sowie Gewächshäuser bis 4m Höhe.

Die der Versorgung der Baugebieten dienenden Nebenanlagen (Siehe hierzu auch Punkt 2.11 dieser Festsetzungen) nach §14 Abs.2 BauNVO können abweichend von § 23 Abs.5 Satz1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Versorgungsanlagen zugelassen werden.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2, BauGB).

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch Festsetzungen der Sockel- und Traufhöhen im Anhang 1 dieser Festsetzungen. Abweichungen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, sofern es sich auf Grund der Fachplanungen (Entwässerungs- und Straßenplanung) als notwendig erweist.

Die Grundstücke sind so anzulegen bzw. einzuebnen, dass der sichtbare Sockel des Gebäudes (OK Gelände zu OK Erdgeschoßfußboden) 30cm über dem eingeebneten Gelände sichtbar bleibt.

Ausgenommen hiervon sind Gebäude, deren talseitiges Untergeschoß entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut werden können.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ und der „Mischgebiete 1+2“ beträgt die höchste Höhe der Gebäude von Oberkante Rohdecke Erdgeschoßfußboden (Kellerdecke) bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren:

- 3,00m bei 1-geschossigen Gebäuden

- 5,75m bei 2-geschossigen Gebäuden

Die maßgebende Höhe der Bemessung im Traufenbereich ist jedoch durch die Detailzeichnungen A-F der Anlage 1.1 des zeichnerischen Teils bestimmt. Für die Gebiete WA 5 und WA 7 gelten die Details der Anlage 3.1 und 4.1 des zeichnerischen Teils.

Für Garagen in diesen Gebieten gilt eine Traufhöhe von 2,50m, gemessen von Oberkante Rohboden bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren bei Satteldächern. Bei Flachdächern gelten die Details der Anlage 1.1 des zeichnerischen Teils.

2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4, BauGB)

Garagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück:

Garagen sind nur auf den im Plan eingetragenen, hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche hierfür beträgt für die Tiefe max. 8,00 m.

Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten der Garagen bzw. Stellplätze sind bindend. Der Stauraum zwischen Garage und Erschließungsstraße bzw. Straßenbegrenzungslinie muss min. 5,00m betragen.

Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende Raum für die nachzuweisenden Kfz-Garagen oder Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere offene Stellplätze angeordnet werden.

Garagen sind gemäß §12 Abs.4 zulässig innerhalb eines talseitig erschlossenen Untergeschosses.

Gemeinschaftsgaragen:

Gemeinschaftsgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen nach Maßgabe der Planeintragung zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche in der Tiefe beträgt max. 8,00m.

Eine Anrechnung nach §21a Abs.2 BauNVO ist möglich.

Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten der Gemeinschaftsgaragen sind bindend.

Der Stauraum zwischen Gemeinschaftsgarage und Erschließungsstraße bzw. Straßenbegrenzungslinie muss min. 5,00m betragen.

**2.6 Bauweise
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 Bau NVO)**

Als zulässige Bauweise ist teilweise eine offene Bauweise im Sinne des §22 Abs.2 BauNVO, teilweise eine geschlossene Bauweise im Sinne des §22 Abs.3 BauNVO und teilweise eine besondere, abweichende Bauweise im Sinne des §22 Abs.4 BauNVO für die Gruppenbebauung gemäß der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Siehe hierzu auch Anhang 1 dieser Festsetzungen.

**2.7 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 1, Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist, soweit festgesetzt, entsprechend der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes anzuordnen.

Für den Bestand gelten die vorhandenen, bei wesentlichen Änderungen die umgebenden Stellungen der baulichen Anlagen.

**2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen in diesen Sichtfeldern dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Bäume mit einer Stammhöhe größer als 3,00 m.

Entlang der Bundesstraße B 462 ist ein Schutzstreifen von min. 20,00 m gemäß Planeintrag von jeder Bebauung freizuhalten.

Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße B 462 entlang des Schutzstreifens sind nicht gestattet. Auf die Planeinträge wird verwiesen.

**2.9 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Fußwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sämtliche Fußwege dürfen von privaten Fahrzeugen nicht befahren werden.

Die Höhenlage der Straßen und Wege wird durch Fachplanungen bestimmt und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Siehe hierzu auch Punkt 2.5 dieser Festsetzungen.

**2.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

**2.11 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)**

Zulässig sind, die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen - Trafostationen- bis zu 2,50m Höhe auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grundstücken. Die Zuleitung hierzu erfolgt über Erdverkabelung.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen können darüber hinaus nach §14 Abs.2 als Ausnahme zugelassen werden.

Siehe hierzu auch Punkt 2.3 dieser Festsetzungen.

**2.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)**

Wohngebiete:

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Für die Versickerung von auf dem Grundstück anfallendem Niederschlagswasser vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen, deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

Sondergebiete und Mischgebiete:

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch und schadlos möglich ist.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird vorgeschrieben, bei der Neuanlage von Fahrgassen und Stellplätzen das anfallende Oberflächenwasser soweit technisch möglich (siehe hierzu auch Punkt 3.2 dieser Festsetzungen), über belebte Bodenschichten zu Versickern. Die Einzelabstimmung hat mit dem Umweltamt des Landkreises Rastatt zu erfolgen.

Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze können wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze (z. B. von Einkaufszentren) sind wasserundurchlässig zu befestigen.

LKW-Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunft darf nicht versickert werden.

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Tankstelle, Autowaschanlage) sind für die Versickerung nicht tolerierbar und deshalb mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten (siehe hierzu auch Punkt 3.2 dieser Festsetzungen).

2.13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Parkanlagen und Kinderspielplätze:
Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

Friedhof:
Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

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

Friedhofsbereich:

Das Böschungsgehölz bzw. Bäume und Sträucher entlang der nördlich dem Friedhof verlaufenden Böschung ist unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder gegebenenfalls nachzupflanzen.

2.15 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Friedhofsbereich:

Innerhalb der südlichen Parkanlage entlang des Friedhofes und entlang der Leopold-Dony-Straße sind nach Maßgabe des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzflächen als flächenhafte Schutzpflanzung bzw. Abschirmung gegen Einblick zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eine weitere Fläche im östlichen Teil der nördlich vom Friedhof gelegenen Böschung ist nach Maßgabe des Planeintrags als Ergänzung zum bestehenden Bewuchs und als flächenhafte Schutzpflanzung bzw. Abschirmung gegen Einblick zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Kinderspielplätze:

Innerhalb der Kinderspielplätze und den Parkanlagen im Plangebiet sind Baum- und Strauchgruppen an den durch Planeintrag schematisch aufzeichneten Standorten zur Gliederung und Beschattung der jeweiligen Anlagen zu pflanzen.

Privatgrundstücke (Wohngebiete):

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes wird

– empfohlen, den vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten.

– vorgeschrieben, im Vorgartenbereich zu öffentlichen Straßen und Wegen mindestens einen heimischen Baum (Roteiche, Ahorn, Kirsche u. ä.) zu pflanzen.

– vorgeschrieben, südlich der August-Scherer-Straße, entlang der Leopold-Dony-Straße und entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind Baum- und Strauchgruppen zur Auflockerung der Baumassen bzw. Abschirmung gegenüber den Hauptverkehrsstraßen zu pflanzen.

Privatgrundstücke (Mischgebiete):

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes wird

– für MI1 und MI2 vorgeschrieben, im Vorgartenbereich zu öffentlichen Straßen und Wegen mindestens einen heimischen Baum (Roteiche, Ahorn, Kirsche u. ä.) zu pflanzen.

– vorgeschrieben, die Baufenster des MI3 mit einer 1 bis 2-reihigen Strauchhecke entsprechend Planeintrag im Grünordnungsplan einzubinden.

– vorgeschrieben, am nordwestlichen Rand des MI3 eine 5-reihige Strauchhecke entsprechend Planeintrag im Grünordnungsplan anzulegen.

Privatgrundstücke (Sondergebiete):

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes wird

– vorgeschrieben, entlang der Bundesstraße B 462 eine intensive Begrünung durch Bäume und Sträucher zur Auflockerung der Baumassen durchzuführen.

– vorgeschrieben, im Bereich der Einmündung Hauptstraße / August-Scherer-Straße eine Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.

– vorgeschrieben, die Lärmschutzwände in der August-Scherer-Straße zu begrünen.

– vorgeschrieben, im Bereich der Parkflächen pro 7 Stellplätze einen großkronigen Baum zu pflanzen. Diese müssen in vegetativen Baumscheiben einer Mindestgröße von 2,5m x 4,0m gepflanzt werden.

2.16 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Im nördlichen Bereich des Sondergebietes, entlang der Bundesstraße 462 ist durch Planeintrag eine bestehende Lärmschutzwand gekennzeichnet.

Entlang der B 462 ist auf Höhe des ehemaligen Verbindungsganges durch Planeintrag eine Lärmschutzwand vorgeschrieben. Diese ist durch Abriss bestehender Gebäude als Ausgleich hierfür vom Grundstückseigner herzustellen. Hierbei sind die Vorgaben entsprechend dem Lärmgutachten des Büros Obermeyer vom 23.03.2005 (siehe Anlage 8.2) und die Forderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

In der August-Scherer-Straße auf Höhe der Hausnummern 6 –12 ist durch Planeintrag eine Lärmschutzwand vorgeschrieben. Diese ist im Zuge einer notwendigen Neuordnung der Stellplätze durch Abriss bestehender Gebäude vom Grundstückseigner herzustellen. Hierbei sind die Vorgaben entsprechend dem Lärmgutachten des Büros Obermeyer vom 01.03.2004 (siehe Anlage 8.1) und die Forderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

Für die bestehenden Gebäude im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 sind gemäß schalltechnischer Untersuchungen des Büro Obermeyer, München vom 19.04.2005 (siehe Anlage 7.1) keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für die Gebäude des Mischgebietes 3 werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) empfohlen.

2.17 Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und ihre Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und 24 BauGB)

Geh- und Fahrrechte:

Die Geh- und Fahrrechte zur Sicherung der internen Wegeführung zur Erschließung bzw. Bewirtschaftung der Grundstücke sind durch Planeintrag festgesetzt.

Leitungsrechte:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Leitungsrechte für öffentliche unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Fernmeldeleitungen) und deren Schutzstreifen sind von jeglicher baulicher Anlage freizuhalten und ständig zugänglich zu halten. Diese Rechte gelten zu Gunsten der Stadt Kuppenheim bzw. des Erschließungsträgers und können Dritten übertragen werden.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

3.1 Archäologische Funde – Denkmalpflege

Bei der Durchführung von Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzumelden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten. Sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Das Denkmalamt ist auch hinzuziehen, wenn Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet im Bereich der nordwestlichen Erweiterungsfläche sowie im Bereich der ehem. Waschanlage Altlasten vorhanden. Vor Baubeginn ist dies entsprechend zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen und in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Rastatt zu verfahren (siehe hierzu auch Punkt 2.12 dieser Festsetzungen). Im Bereich der ehem. Tankstelle wurde bereits eine Altlastensanierung durchgeführt. Sollten hier oder in anderen Bereichen im Planungsgebiet bei Erdarbeiten organoleptische Verunreinigungen wahrgenommen werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Rastatt, Umweltamt umgehend zu unterrichten.

3.3 Bodenschutz

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung möglich ist, auf dem Baugrundstück zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in maximal 2m hohen, jene von Unterboden in maximal 5m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen.

Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden.

Die Erdarbeiten dürfen zum Schutz von Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet bleibt, sind durch Befahren hervorgerufene Verdichtung bei ausgetrocknetem Zustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

3.4 Böschungen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch- Geländeauf- oder Geländeabtrag sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

3.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserrechtsbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 (Nachweis der Schadlosigkeit) zu erfolgen.

Versickerungsmulden müssen mindestens 30cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

3.6 Anlage von Stellplätzen

Bei der Anlage von Stellplätzen sind die "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs" in der jeweils neuesten Fassung zu beachten. Die dortigen Abmessungen hinsichtlich der Fahrgassenbreiten bei der Anlage von Stellplätzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn dies zu Lasten der Anzahl der Stellplätze gehen sollte. Auf die Anlage ausreichender Stellplätze für Behinderte und Zweiräder wird verwiesen.

3.7 Ladezonen

Ausgewiesene Ladezonen müssen gekennzeichnet werden und sollten baulich von den übrigen Verkehrsflächen getrennt werden.

3.8 Sicherheitsabstände zu Erdkabel

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden verkabelt. Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zum Erdkabel einzuhalten, oder es sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m-Tiefe anzubringen.



Kuppenheim, den 21.07.2005

Mußler, Bürgermeister

4. Ausfertigung:

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschuß des Gemeinderates vom 10.08.2005.
Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.



Kuppenheim, den 17.08.2005

Mußler, Bürgermeister

STADT KUPPENHEIM,
Stadtteil Oberndorf
Landkreis Rastatt
Regierungspräsidium Karlsruhe

6. Änderung und Ergänzung zum
BEBAUUNGSPLAN

Gewanne: Wagwiese,
 Langenwiese,
 Dorfacker,
 Mühlberg,
 Wörtelteiler,
 Wörtelwiese

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ingenieurgemein-
schaft

RS

ROSS
SCHARBERT
WILKE

Beratende Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

D-77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 0 78 41 / 69
Têlêfax 0 78 41 / 69

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	2
1.1	§§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)	2
2.	Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	2
2.1	Fasadengestaltung	2
2.2	Aufenthaltsräume	2
2.3	Dachform, Dachneigung.....	2
2.4	Antennen (§ 74 Abs. 1, Nr. 4 LBO).....	3
2.5	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)....	3
2.6	Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO).....	4
2.7	Anlagen für die Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser. (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO).....	5
2.8	Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO).....	5
2.9	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO).....	5
2.10	Bauvorlagen ((§ 52 Abs. 1, LBO)	6
3.	Ausfertigung:	6

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 **§§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)**

2. Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Wohngebiete WA 5 und WA 7 gelten die in erweiterter Fassung als Bestandteil des Planteiles und Textteiles festgesetzten Angaben
Für WA 5 gilt Detailplan Anlage 3.1 des zeichnerischen Teils
Für WA 7 gilt Detailplan Anlage 4.1 des zeichnerischen Teil.

2.1 Fassadengestaltung

Grell bunte Fassadenanstriche sind unzulässig.

2.2 Aufenthaltsräume

Aufenthaltsräume, deren Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt sind gem. §34 Abs.3 LBO nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind ausbaufähige Untergeschosse.

Für den Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses gemäß Planeintrag DG ist §34 Abs.1, 1 der LBO maßgebend.

2.3 Dachform, Dachneigung

Innerhalb des Satzungsgebietes ist die Dachneigung und -form durch Planeintrag festgelegt und ist zwingend.

Bei Doppelhäusern und Gruppenbebauung (WA 23, 24 und 25) ist stets die gleiche Dachneigung, eine gleiche Traufen- und Ortgangausbildung und eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden. Wird hierüber unter den Beteiligten keine Einigung erzielt, so ist die max. Dachneigung und bei der Traufen- und Ortgangausbildung Detail A der Anlage 1.1 zum Bebauungsplan anzuwenden.

Die Dächer aller Gebäude sind mit nicht glänzendem, dunklem Material einzudecken.

Walmdächer sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten für Garagen siehe Punkt 2.6 dieser Festsetzungen.

Negativgauben (Dachausschnitte) sind bei Giebeldächern ab einer Dachneigung von 25 Grad zugelassen.

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Spitz- bzw. Dreiecksgauben sowie Tonnengauben bei einer Dachneigung des Hauptdaches von über 22° zulässig. Die Dachaufbauten dürfen das Längenmaß von 50% der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25m seitlichen Abstand von der Giebelwand haben. Mindestens 1,00m Abstand, gemessen in der Dachneigung, muß der untere Abstand zur Sparrenvorderkante betragen. Der obere Abstand zum First des Hauptdaches darf das Schrägmaß von 1,00m nicht unterschreiten.

Die Eindeckung und die Dachneigung bei Spitz- bzw. Dreiecksgauben muß der des Hauptdaches entsprechen. Bis zu drei Dachgauben können je Dachseite zugelassen werden. Es gelten hierzu auch die Festsetzungen der Anlage 5.1.

Es können nur einheitliche Gaubenformen auf einer Gebäudeseite gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen. Auch können nur entweder Dachausschnitte oder Dachaufbauten zugelassen werden.

Für die Dachaufbauten der Wohngebiete WA 5 und 7 gelten die Festsetzungen der Anlage 5.1.

Dachaufbauten für Solaranlagen sind auf maximal 50% der Dachflächen zulässig.

Die Neigung der Aufbauten muß der Dachneigung entsprechen. Ausnahmen hiervon sind nur auf Flachdachgaragen zulässig. Hier ist eine geneigte Aufstellung zulässig. Die Anlagen dürfen nicht über die vorhandenen Dachflächen überstehen.

Bei Verwendung unterschiedlicher Anlagen ist auf ein einheitliches Gestaltungsbild zu achten.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1, Nr. 4 LBO)

Es ist nur eine Außenantennenanlage pro Gebäude zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren, von der Bezugsfertigkeit an gerechnet, als Rasenflächen oder mit bodendeckenden Pflanzen anzulegen und zu unterhalten.

Im Übrigen wird auf Punkt 2.15 (Pflanzgebote) der schriftlichen Festsetzungen verwiesen.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0m einzufrieden.

2.6 Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO)

Außer den nachzuweisenden Garagen oder Stellplätzen ist für jede zweite Wohnungseinheit ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher auf dem Baugrundstück herzustellen.

Vorgeschriebene Dachform für Garagen: Flachdach bis 3° Neigung oder Satteldach in einer an das Hauptgebäude angeglichenen Neigung. Firstrichtung und Dachneigung sind ebenfalls dem Hauptdach anzupassen. Bei freistehender Grenzbebauung der Garage (keine angebaute Nachbargarage) ist die Ausbildung der grenzzugewandten Giebelseite als Walm zulässig.

Flachdächer von Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

Nur in Einzel- und Doppelgaragen sind Abstellräume im Rahmen des §6 Abs.1 LBO zulässig. Die Garagentiefe darf das Maß von 8m nicht überschreiten.

Doppelgaragen, an der Grenze mit der Nachbargrenze zusammen gebaute Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung, der Firstrichtung, der Höhe, bei Flachdächern: der umlaufenden Traufen (Decke oder Blende), des Vordaches, des Torbelages und des Farbanstriches der Außenwände einheitlich zu gestalten. Bei Wohnhäusern mit unterschiedlichen Firstrichtungen kann nur eine Firstrichtung auf, an der Grenzen zusammengebauten Nachbargaragen gewählt werden.

Die maximale Firsthöhe der Garagen ab OK Gelände darf 4,50m nicht überschreiten.

Wird eine Einigung hierüber unter den Beteiligten nicht erzielt, so ist hinsichtlich der Traufen- und Vordächer eine Gestaltung nach Detail Ga1 der Anlage 1.1 zum Bebauungsplan zwingend vorgeschrieben.

Garagenein- und -ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Grundstückes in die Kanalisation abzuleiten.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind allseitig offen auszubilden. Das Dach ist als Pultdach mit max. 15° Neigung auszubilden. Die Firsthöhe darf 3,50m nicht überschreiten.

**2.7 Anlagen für die Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser.
(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

Für die Plangebiete WA 1,3 bis 7, 20 und 31 ist aus abwassertechnischen Gründen der öffentlichen Ortskanalisation eine natürliche Kellerentwässerung oder Drainageentwässerung unter dem Kellerfußboden nicht oder nur teilweise möglich. Im Einzelnen wird auf die Eintragung in Anhang 1 der schriftlichen Festsetzungen verwiesen.

Es ist dem Eigentümer jedoch freigestellt, mittels einer Kleinhebeanlage die Abwässer in die Ortskanalisation zu fördern. Dabei ist die Beseitigung in jedem Falle im Trennsystem vorzunehmen.

**2.8 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der vorderen Gebäudeflucht sind nur in Form von Hecken bis zu einer Gesamthöhe von max. 1m über Oberkante der Erschließungsstraße zulässig, ausgenommen hiervon sind Sockel bis 0,30m Höhe.

Sonst sind Einfriedigungen bis max. 1m Höhe zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Einfriedigung zu verwenden.

Verwendung von Stacheldraht ist grundsätzlich unzulässig.

**2.9 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)**

Eine doppelseitige, städtische Werbeanlage (Größe max. 1,35m x 1,95m) im Einmündungsbereich der Leopold-Dony-Straße / August-Scherer-Straße ist zulässig.

Für die Gebiete SO1 und SO2 wird festgesetzt:

Die Größe einer Werbeanlage je Grundstück wird auf 15 m² beschränkt. Die Größe aller Werbeanlagen je Sondergebiet darf in der Summe max. 50 m² betragen. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

Für das Gebiet Mi3 wird festgesetzt:

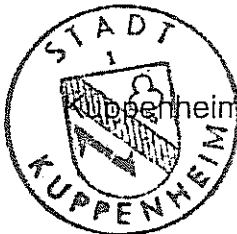
Die Größe einer Werbeanlage je Grundstück wird auf 10 m² beschränkt. Die Größe aller Werbeanlagen je Grundstück darf in der Summe max. 20 m²

betragen. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

2.10 Bauvorlagen (§ 52 Abs. 1, LBO)

Neben dem schriftlichen Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) und den dazugehörigen Unterlagen (Bauvorlagen) sind hier gem. §73 Abs.2 zur Genehmigung erforderlich:

- 4 Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte), incl. Darstellung der bestehenden und geplanten Geländehöhe. Die Schnitte müssen von der Straßenachse bzw. Wegachse ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze oder von Grenze zu Grenze abzuschließen. Der geplante Geländeauftrag ist in hellgrüner, der geplante Geländeabtrag in hellbrauner Flächenfarbe darzustellen. Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.
- 2 Grundstücks- / bzw. Gebäudeschnitte entlang der Längs- und Querachse des Gebäudes mit Eintragung der Sockelhöhe. Höhenangaben sind, soweit vorhanden, beim örtlichen Bauamt zu erfragen.
- Zeichnerische Angaben im Maßstab 1:20 hinsichtlich der Traufenausbildung und deren Höhenmaß.



Kuppenheim, den 21.07.2005

Mußler, Bürgermeister

3. Ausfertigung:

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.08.2005.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.



Kuppenheim, den 17.08.2005

Mußler, Bürgermeister

STADT KUPPENHEIM,
Stadtteil Oberndorf
Landkreis Rastatt
Regierungspräsidium Karlsruhe

6. Änderung und Ergänzung zum
BEBAUUNGSPLAN

Gewanne: **Wagwiese,**
 Langenwiese,
 Dorfacker,
 Mühlberg,
 Wörtelteiler,
 Wörtelwiese

BEGRÜNDUNG

Ingenieurgemein-
schaft

RS

ROSS
SCHARBERT
WILKE

Beratende Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

D-77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 0 78 41 / 69
Têlêfax 0 78 41 / 69

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Begründung.....	2
1. Bestehende Plangrundlagen.....	2
1.1 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
1.2 Gültigkeit	2
1.3 Verzeichnis der Unterlagen zur 6. Änderung.....	2
2. Anlaß der Planaufstellung.....	3
2.1 Grund der Planaufstellung.....	3
2.2 Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung	6
3. Übergeordnete Planungen.....	7
3.1 Flächennutzungsplan	7
4. Verkehrsplanung und Erschließung	7
4.1 Bereich Anschluss Leopold-Dony-Straße an die L 77	7
4.2 Bereich Anschluss Leopold-Dony-Str. / August-Scherer-Str.	8
4.3 Bereich Anschluss Hauptstraße	8
4.4 Bereich Sondergebiete.....	9
5. Lärmschutz	9
6. Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen.....	9
7. Werbeanlagen	9
8. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes	9
9. Beabsichtigte Maßnahmen	10
10. Rechtscharakter der Begründung	10

Begründung

1. Bestehende Plangrundlagen

1.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan in seiner am 04. Juni 1992 genehmigten 5. Änderung wird durch die hier vorliegende 6. Änderung und Erweiterung entsprechend der Plan- und Textteile geändert und erweitert.

1.2 Gültigkeit

Die Festsetzungen bezüglich der Sondergebiete behalten Ihre Gültigkeit auch wenn andere Teile des Bebauungsplanes fehlerhaft sein sollten und umgekehrt.

1.3 Verzeichnis der Unterlagen zur 6. Änderung

- Begründung
 - Anlage 1: Schreiben der Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.07.2002
 - Anlage 2: Schreiben der Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 22.08.2002
 - Anlage 3: Vorprüfung nach UVPG des Büros Obermeyer, München vom Dezember 2002
- Schriftliche Festsetzungen mit
 - Anhang 1: Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Anhang 2: Auszug aus dem Einzelhandelserlass vom 21.02.2001
- Örtliche Bauvorschriften
- Zeichnerischer Teil mit
 - Straßen- und Baulinienplan; Plan Nord, M. 1:500
 - Straßen- und Baulinienplan; Plan Süd, M. 1:500
 - Legendenplan zum Bebauungsplan
 - Anlage 1.1 Höhe der Gebäudetraufen in Abhängigkeit der Traufenausbildung
 - Anlage 3.1 Baugebiet WA5
 - Anlage 4.1 Baugebiet WA7
 - Anlage 5.1 Festsetzungen zur Ausbildung von Dachgaupen
 - Anlage 7.1 Schalltechnisches Gutachten des Büros Obermeyer, München vom 19.04.2005, "Mischgebiet"
 - Anlage 8.1 Schalltechnisches Gutachten des Büros Obermeyer, München vom 01.03.2004, "Sondergebiet"

- Anlage 8.2 Schalltechnisches Gutachten des Büros Obermeyer, München vom 23.03.2005 „Sondergebiet, Ersatzmaßnahmen entlang der B 462“
- Anlage 9.1 Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.05.2005

2. Anlaß der Planaufstellung

2.1 Grund der Planaufstellung

- 2.1.1. Durch die Verlegung der L 77 im Zuge des Ausbaues der B 462 ist eine an den bestehenden Bebauungsplan angrenzende Fläche entstanden, die der städtebaulichen und planungsrechtlichen Regelung erfordert. Darüber hinaus haben die bestehenden Einrichtungen der teilregionalen und übergemeindlichen Versorgung einen erhöhten Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr bekundet. Der direkte Zusammenhang der Erweiterungsfläche zu den bisher vorhandenen Parkplatzbereichen stellt somit eine gute Voraussetzung für eine solche Nutzung dar.

Die Verlegung der L 77 bedingt eine geänderte Anbindung der Leopold-Dony-Straße und der August-Scherer-Straße. Dies hat Auswirkungen auf die Abgrenzung der bisher bestehenden Gewerbegebiete GE1 und GE2. Durch die Aufgabe der Waschanlage entsteht hier eine Fläche, die durch den Bauzusammenhang die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Abrundung des bestehenden Mischgebietes darstellt.

- 2.1.2. Die Einmündung der Leopold-Dony-Straße in die L 77 genügt den heutigen Anforderungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit nicht mehr. Aus diesem Grund soll der Knotenpunkt zu einem Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden. Eine reibungslosere Verteilung der Verkehrsströme wird somit erreicht.
- 2.1.3. Im Zuge des vierspurigen Ausbaus der B 462 wurde der Anschluß der Hauptstraße in Oberndorf extrem zurückgebaut. Lediglich die Ausfahrt in Richtung Gaggenau war noch möglich. Die Praxis hat jedoch gezeigt, daß diese Regelung auf Dauer nicht akzeptable Einschränkungen mit sich bringt. Die bestehenden Bushaltestellen im östlichen Teil der Hauptstraße werden nicht mehr angefahren, da eine Wendemöglichkeit für Busse nicht besteht. Der fehlende Anschluß der Hauptstraße bringt ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen im Straßennetz von Oberndorf. Dies betrifft insbesondere den Verkehr zu den verschiedenen Verbrauchermärkten entlang der August-Scherer-Straße.
- Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll eine Rechtsabbiegespur auf der Bundesstraße 462 aus Richtung Rastatt in die Hauptstraße ermöglicht werden.

- 2.1.4. Die Entwicklung im SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel und Verbrauchermärkte hat Dimensionen angenommen, die weder raumplanerisch vertretbar noch mit der Einzelhandelsstruktur in Kuppenheim vertretbar ist. Denn Kuppenheim ist im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein nur als Kleinzentrum auf der Achse zwischen dem Mittelzentrum Rastatt und dem Doppelzentrum Gaggenau/Gernsbach ausgewiesen. Das schließt – unbeachtlich des Bestandsschutzes für bestehende Einrichtungen – die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Rahmen entsprechender Sondergebiets-Ausweisungen grundsätzlich aus. Darüber hinaus hat das von der Stadt Kuppenheim in Auftrag gegebene und im August 2001 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vorgelegte Einzelhandelsgutachten ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den Einzelhandels-Verkaufsflächen in der Kernstadt (ca. 6.000 qm) einerseits und am nicht integrierten Stadtort Oberndorf (ca. 18.000 qm) andererseits zutage gefördert. In ähnlicher Weise hat die in dem GMA-Gutachten vorgenommene Bewertung der Einzelhandelssituation in Kuppenheim anhand ausgewählter Versorgungskennziffern und der Kaufkraftkennziffern eine unterdurchschnittliche Ausstattung bzw. Kaufkraftbindung der Innen- bzw. Kernstadt sowie deutlich gemacht, dass die großflächige Einzelhandelsansiedlung in Oberndorf die Entwicklung in der Stadtmitte wesentlich beeinträchtigt bzw. zu Lasten der Innenstadt geht.

Die Bebauungsplan-Änderung bietet die Möglichkeit, den bisherigen Stand an Einzelhandels-Nutzungen im SO-Gebiet zwar einerseits planerisch abzusichern, gleichzeitig aber sowohl in seiner Größenordnung als auch sortimentsmäßig zu begrenzen. Damit soll einer weiteren raumordnerischen Fehlentwicklung ein Riegel vorgeschoben und gleichzeitig der damit einhergehenden Schwächung der Stadtmitte und ihrer Einzelhandelsfunktion entgegengewirkt werden. Eine im Juli 2002 gemeinsam mit Vertretern der betroffenen Grundstückseigentümer und Pächtern, der Firmen EDEKA und Scherer, auf Veranlassung der Raumordnungsbehörde durchgeführten Bestandsaufnahme im Bauordnungsamt der Landratsamtes Rastatt hat ergeben, dass in dem SO-Gebiet aktuell 18.120 qm Verkaufsfläche aufgrund einschlägiger Baugenehmigungen für Einzelhandelszwecke genutzt werden, davon 9.340 qm für den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente und 8.780 qm für den Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente (inkl. typischer zentrenrelevanter Randsortimente); dazu kommen 520 qm genehmigter Gastronomienutzung (vgl. Bestandsaufnahme gem. Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.07.2002 – Anlage 1)

In Anlehnung an diese Flächennutzung sollen in den beiden grundstücksbezogen festgesetzten Sondergebieten "SO 1" und "SO 2" für die Zukunft die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgeschrieben werden; das ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich zulässig (vgl. BverwG, Urt. V. 27.04.1990, NVwZ 1990, 1071 [1073]). Eine darüber hinaus gehende, die Einzelsortimente erfassende Feingliederung des Einzelhandelsangebots

erfolgt nicht; eine Ausnahme gilt insoweit nur für den von der GMA empfohlenen Ausschluss der Zulassung einer Apotheke und eines Optikerfachgeschäfts. Die Stadt beschränkt sich im Übrigen auf die Grobunterteilung zwischen zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sowie auf ergänzende Vorgaben bezüglich der Höchstmaße für die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Fachmärkte einerseits und der typischen Randsortimente der nicht zentrenrelevanten Sortimente andererseits. Das und die gegenüber dem vorhandenen und genehmigten Bestand um 5-7% erhöhten Verkaufsflächen sowie schließlich die großzügig dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen lassen den Grundstückseigentümern und ihren Pächtern hinreichend Gestaltungsfreiheit bei der nach ihrem Bekunden aktuell und auch schon seit Langem anstehenden Baulichen Reorganisation des überalterten und unübersichtlichen Einkaufszentrums in Oberndorf. Darüber hinaus werden die Rahmenbedingungen für den großflächigen Einzelhandel durch die nach dem Bebauungsplan vorgesehene verbesserte Verkehrsanbindung, durch die Lärmschutzplanung und durch die Ausweisung und Konzentrierung weiterer Flächen für den ruhenden Verkehr zusätzlich optimiert.

Die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und Pächter sind damit hinreichend gewahrt. Ein ggf. Entschädigungsansprüche auslösender Eingriff in ausgeübte Nutzungen ist mit den geplanten Festsetzungen im Sondergebiet nicht verbunden; darüber hinaus ist die 7-Jahres-Frist für Plangewährleistungsansprüche längst abgelaufen (vgl. insoweit auch das Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 22.08.2002 – Anlage 2). Im Übrigen jedoch überwiegen gegenüber dem Vertrauen der Planbetroffenen auf den Fortbestand der bisherigen Festsetzungen die auf dem Einzelhandelsgutachten der GMA vom August 2001 fußenden städtebaulichen Erwägungen der Stadt Kuppenheim sowie ihrer Verpflichtung, auch vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzungen bei der Gelegenheit der Änderung von Bebauungsplänen an die Ziele der Raumordnung anzupassen (vgl. dazu erneut das Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 22.08.2002 – Anlage 2). Ein weitergehender Bestandsschutz kann seitens der Betreiber der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsgeschäften schließlich auch nicht hergeleitet werden, dass die insoweit bereits vor geraumer Zeit erteilten Baugenehmigungen möglicherweise bisher nicht vollständig ausgenutzt wurden. Denn aus dem Umstand, dass die zulässige Nutzung seit ihrer Genehmigung über einen langen Zeitraum nicht in vollem Umfang realisiert worden ist, kann auf einen entsprechenden Verzichtswillen des Genehmigungsempfängers geschlossen werden; die Baugenehmigung erledigt sich insoweit bzw. wird gegenstandslos (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 19.07.1989, NVwZ-RR 1990, 171; ebenso OVG Hamburg, BauR 2000, 1840 m. w. Nw.).

- 2.1.5. Anhand vorliegender Nachfragen aus der Öffentlichkeit hat sich gezeigt, daß auf Grund des wachsenden Ökologischen Bewußtseins das Interesse an Dachaufbauten immer größer wird, einerseits für die Einrichtung von Anlagen zur Solarnutzung, andererseits zur Gewinnung zusätzlichen Wohnraums oh-

ne Flächenneuversiegelung. Diesem Trend wird in der Änderung des Bebauungsplanes entsprochen.

Um die städtebauliche Integration eines Bauvorhabens zu gewährleisten wird das Grundstück Flurstück Nr. 128 in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Des weiteren liegen mehrere Anfragen zu geringfügigen Änderungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung einzelner Flurstücke vor, die in diesem Zusammenhang geregelt werden.

Das Baufenster des Flurst. Nr. 1310 wurde auf Antrag geringfügig erweitert, das Flurst. Nr. 1279 wurde geteilt (1279 und 1279/1), ein zweites Baufenster wurde eingetragen. Bei Flurst. Nr. 1355 wurde die Traufhöhe um 25cm angehoben und zwei Baufenster für Carports eingetragen. 1 Baufenster für Carports wurden bei Flurst. Nr. 1356 eingetragen. Im Bereich der Friedhoferweiterung auf Flurst. Nr. 1414 wurde ein Baufenster für eine Einsegnungshalle eingezeichnet.

Im Zuge der Neuherstellung des Planes auf der Grundlage der aktuellen Grenzlage wurden einige Baufenster geringfügig verschoben und dem Bestand angepaßt.

Es handelt sich um die Baufenster folgender Flurstücksnummern:

1385, 1391, 1402, 1410, 1358, 1342, 1343, 1345, 1365, 1331, 1332, 1338, 1337, 1335, 1304, 1308, 1441, 1438, 1437, 1440, 1426, 1427, 1432, 1326, 1321, 1320, 1320/1, 1424, 1420, 1418, 1416, 1415, 1400, 1294, 1295, 1300/1, 1298, 1297, 1281, 1296, 1302, 1302/1, 1305, 1306

Im Zuge dieser Planneuherstellung wurden des weiteren einige Baufenster bzw. Baufensterbemaßungen ergänzt.

Es handelt sich um die Baufenster folgender Flurstücksnummern:

1285, 1286, 1287, 1314, 98, 1360, 1446, 1446/1, 1379, 1379/1, 1291, 1292,

2.2 Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet "Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese" befindet sich im Norden von Oberndorf, einem Stadtteil der Stadt Kuppenheim.

Im Norden wird das Gebiet von der verlegten Landesstraße 77 und der neu ausgebauten Bundesstraße 462 begrenzt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2005 wurde der Geltungsbereich um den Bereich der Einmündung der Leopold-Dony-Straße in die L77 erweitert. Im Osten und Süden begrenzt die Hauptstraße das Planungsgebiet und im Westen ein vorhandener Wirtschaftsweg.

Das gesamte Planungsgebiet inklusive Erweiterungsflächen hat eine Größe von ca. 20 ha. Davon sind ca. 2,0 ha Erweiterungsfläche.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise in der Erweiterungsfläche:
Ganz: 128; 146/5; 147/12 (L 77 alt)
Teilweise: 248 (Hauptstraße), 147 (B 462), 147/7 (L77)

Der Erweiterungsbereich ist bezüglich Flurst. Nr. 128 bebaut, die Flurstücke Nr. 248, 147, 147/12 und 147/7 sind derzeit Verkehrsflächen. Das im Bebauungsplanbereich liegende Flurst. Nr. 146/5 liegt derzeit brach-

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Für den Nachbarschaftsverband "Bischweier – Kuppenheim" besteht ein Flächennutzungsplan, der sich derzeit in der Überarbeitung befindet. Dieser Plan stellt die für das ganze Gemarkungsgebiet beabsichtigte Bodennutzung in Grundzügen dar.

In diesem Plan sind die Flächen entsprechend ihrer Aufteilung als Wohnbaufläche, Mischgebiet und Sondergebiet ausgewiesen.

4. Verkehrsplanung und Erschließung

4.1 Bereich Anschluss Leopold-Dony-Straße an die L 77

Der heutige höhengleiche Anschluss von Kuppenheim-Oberndorf über die Leopold-Dony-Straße an die Landesstraße 77 unmittelbar benachbart der höhenfreien Anbindung der L 77 an die Bundesstraße 462 stellt insbesondere zu Verkehrsspitzenzeiten einen nicht länger tragbaren Zustand dar. Es bildet sich regelmäßig einlängerer Rückstau in der Leopold-Dony-Straße. Ein Linkseinbiegen Richtung Kuppenheim ist zu vielen Tageszeiten nur schwer möglich, dadurch sind auch die Rechtseinbieger Richtung B 462 behindert. Die Unfalldiagramme zeigen eine Häufung von Unfällen der Linkseinbieger mit dem durchgehenden Verkehr aus Richtung Kuppenheim.

Zur langfristigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit hat die Stadt Kuppenheim mehrere Lösungsmöglichkeiten zur Umgestaltung des Knotenpunktes untersuchen lassen. (Variantenuntersuchung vom 25.03.2004). Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat für die Straßenbauverwaltung des Landes der hier in den Bebauungsplan übernommenen so genannten Variante I grundsätzlich zugestimmt (Schreiben vom 10.05.2004, Aktenzeichen 44b1-L77-Allgemien). Die im Schreiben geforderte Überprüfung der Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes wurde anhand einer Verkehrszählung vom 28.10.2004 inzwischen durchgeführt. Danach ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes für das vorhandene und das voraussichtliche künftige Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Geplant ist ein Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 40,00 m. Der Kreisel fasst die beiden benachbarten heutigen Einmündungen (mit dem Anschlußast zur B 462 Richtungsfahrbahn Gaggenau/Murgtal) zu einem Knotenpunkt zusammen. Sowohl die Kreisfahrbahn wie auch die jeweiligen Zufahrten sind einstreifig vorgesehen.

Durch die Vermeidung von Kreuzungs-, Linksabbiege- und Linkseinbiegevorgängen, d.h. durch die weitgehende Minimierung der Konfliktpunktzahl insgesamt, ist die höhere Verkehrssicherheit solcher Kreisverkehrsplätze gegenüber anderen Knotenpunktformen längst nachgewiesen. Der Verzicht der Bevorrechtigung einzelner Knotenpunktzufahrten und der, durch die Knotenpunktsgometrie erreichten, niedrigeren, gleichwohl homogeneren Geschwindigkeiten tragen zusätzlich zur Verkehrssicherheit bei.

4.2 Bereich Anschluss Leopold-Dony-Str. / August-Scherer-Str.

Durch die geplante Erweiterung der Parkierungsflächen des Verbrauchermarktes auf die Flächen der alten Landesstraße 77 sowie den Bereich zwischen L 77 neu und L 77 alt sind die verschiedenen Einmündungen (Leopold-Dony-Straße / August-Scherer-Straße / Langenwiesenweg) und Grundstückszufahrten zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit neu zu ordnen. Vorgesehen ist hier der Neubau eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Außendurchmesser von 32,00 m. Angeschlossen werden neben der Leopold-Dony-Straße als Haupterschließungsstraße des Stadtteils Oberndorf die Anbindung zur L 77 (künftiger Kreisverkehrsplatz) sowie die Parkflächen der Verbrauchermärkte. Weiterhin soll der Langenwiesenweg einschl. baulichen Erweiterungen auf dem Gelände der ehemaligen Waschanlage direkt an den Kreisel angebunden werden. Der heutige Anschluss an die Leopold-Dony-Straße soll entfallen. Damit lässt sich insbesondere eine Belastung des Anliegerweges mit Verkehr aus dem künftigen erweiterten Mischgebiet vermeiden.

4.3 Bereich Anschluss Hauptstraße

Durch die Einrichtung einer Rechtsabbiegespur auf der B 462 kann die Hauptstraße aus Richtung Rastatt kommend wieder erschlossen werden.

Die Bedienung der Bushaltestellen in der Hauptstraße ist wieder möglich. Der Bus aus Richtung Gaggenau wendet im Anschlußbereich der L 77 und fährt über die Rechtsabbiegespur in die Hauptstraße.

Durch die Ausbildung von zwei Baugebietsanschlüssen an die B 462 wird ein Wenden des Anlieferungsverkehrs für die Verbrauchermärkte vermieden. Auch die Verteilung und Ableitung des Besucherverkehrs verbessert sich durch die beiden Anschlüsse und vermindert die Belastungen im Wohngebiet.

Die Bewohner der östlichen Ortsteile von Oberndorf können aus Richtung Westen über die B 462 und die Hauptstraße zufahren, unter Umgehung des innerörtlichen Verkehrsnetzes.

4.4 Bereich Sondergebiete

Um den Kundenverkehr der Sondergebiete 1 und 2 in der August-Scherer-Straße so gering als möglich zu halten soll die innere Erschließung der beiden Gebiete so funktionieren, das es dem Kunden durch entsprechende Organisation der Stellplätze und Fahrgassen möglich ist über den Kreisverkehr einzufahren und nach dem Einkauf den Parkplatz über die Hauptstraße wieder zu verlassen oder umgekehrt. Um dies jederzeit zu gewährleisten ist durch die grundstücksbezogene Festsetzung der beiden Sondergebiete die Ausweisung eines gegenseitigen Geh- und Fahrrechts von Nöten.

5. Lärmschutz

Im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße B462 wurden entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze Lärmschutzwände erstellt. Diese wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Des weiteren wurden Festsetzungen über zukünftige Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Sondergebietes getroffen.

6. Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erfolgt im Rahmen der Grünordnungsplanes. Weitere Festsetzungen sind unter Punkt 2.12, 2.14 bzw. 2.15 der schriftlichen Festsetzungen geregelt.

7. Werbeanlagen

Zur Regelung der Werbeanlagen wurden Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen.

8. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Um den Erhalt und die Wartung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der nordwestlichen Erweiterungsfläche auf Dauer sicherzustellen werden hierfür Leitungsrechte festgesetzt.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für notwendige Umlegungen, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung, sofern diese Maßnahmen im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes erforderlich werden. Eine gesetzliche Bodenneuordnung ist derzeit nicht vorgesehen.

10. Rechtscharakter der Begründung

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Sie hat damit keinen verbindlichen Charakter.



Kuppenheim, den 21.07.2005

Mußler, Bürgermeister

STADT KUPPENHEIM,
Stadtteil Oberndorf
Landkreis Rastatt
Regierungspräsidium Karlsruhe

6. Änderung und Ergänzung zum
BEBAUUNGSPLAN

Gewanne: **Wagwiese,
Langenwiese,
Dorfacker,
Mühlberg,
Wörtelteiler,
Wörtelwiese**

**ANHANG 1 : FESTSETZUNGEN ZU ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG**

Ingenieurgemeinschaft
RS ROSS
 SCHARBERT
 WILKE

Beratende Ingenieure VBI
Bauingenieurbüro

D-77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 0 78 41 / 69 49-0
Telefax 0 78 41 / 69 49-90

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Legende

	Spalte		
Teilgebiet	1	[]	= Klammerwerte nicht Deckungsgleich im Teilgebiet
		()	= Klammerwerte sind bestehende Gebäude
Zahl der Baugrundstücke	2	()	= Klammerwerte sind bestehende Gebäude
Zahl der Gebäude	3	()	= Klammerwerte sind bestehende Gebäude
Zahl der Vollgeschosse	4	()	= Klammerwerte sind bestehende Gebäude
		Ⓜ	= Zahl der Vollgeschosse zwingend
		II	= Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
Bauweise	7	DG	= Dachgeschoß als Vollgeschoß angerechnet
		UG	= Untergeschoß als Vollgeschoß angerechnet
		o	= Offene Bauweise
Bauweise Haustyp	8	g	= Geschlossenen Bauweise
		b	= Besondere Bauweise
		E	= Einzelhäuser
Gebäudeform Haustyp	10	DG	= <u>Doppelhäuser</u>
		HG	= Hausgruppen
		F	= Freistehendes Wohnhaus
		DH	= Doppelwohnhaus
Dachform	11	RH	= Reihenhaushaus
		E+D	= Einzelhaus + Doppelhaus
		WHG	= Winkelhausgruppe
		GD	= Giebeldach
Freizuhalten Flächen	12	Ir	= Leitungsrecht
		f	= Fahrrecht
		g	= Gehrecht
		SF	= Sichtfeld
Anschlußbeschränkung	13	FG	= Freizuhalten Grundstücksfläche
		EV	= Einfahrverbot
		AV	= Ausfahrverbot
Entwässerung	16	D	= Drainage
		SW	= Schmutzwasser

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Teilgebiet	Zahl der Baugrundstücke	Zahl der Gebäude	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Bauweise	Bauweise Haustyp	Dachneigung in Allgrad	Gebäudeform Haustyp	Dachform	Freizuhalten Flächen	Anschlußbeschränkung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
WA												
1	3	3	II DG	0,30	0,60	o	E+D	20-28	E+D	geneigte Dächer bzw. Giebedächer	lr	
2	(3)	(3)	Ⓜ	0,30	0,60	o	E+D	20-28	E+D			
3	3	3	II DG	0,35	0,60	o	E	20-28	F		lr	
4	6	6	II DG	0,35	0,60	o	E	15+30	F		lr	
5	6	6	II DG	0,35	0,60	b	E	15+30	F			
6	6	6	II DG	0,35	0,60	o	E	20-28	F		lr	
7	6	6	II DG	0,30	0,60	b	E	15+30	E		g / f / lr	
8	2	2	II UG	0,30	0,60	o	E	20-28	F			
9	7	7	II UG	0,30	0,60	o	E	20-28	F			
10	12	12	II UG	0,30	0,60	o	E	20-28	F		lr	
11	(1)	(1)	II	0,30	0,40	o	E	20-28	F			
12	(1)	(1)	II	0,30	0,40	o	E	20-28	F			
13	(1)	(1)	(II UG)	0,30	0,60	o	E	20-28	F			
14	(1)	(1)	(II)	0,30	0,40	o	E+D	20-28	E+D			
15	(1)	(1)	(II)	0,30	0,40	o	E	20-28	E			
16	(3)	(4)	(II UG)	0,30	0,40	o	E+D	20-28	E+D			
17	3	3	II UG II DG	0,30	0,60	o	E	35-40	F			
18	(1)	(1)	II UG	0,30	0,40	o	E+D	20-28	E+D			
19.1	(2)	(2)	Ⓜ	0,30	0,60	o	E+D	20+25	E+D		SF/FG	
19.2	(2)	(2)	Ⓜ	0,30	0,60	o	E+D	20-30	E+D		SF/FG	
20	9	9	II DG	0,35	0,60	o	E+D	20-28	E+D		SF	EV/AV
21	4	4	II DG	0,35	0,60	o	E	20-28	F		lr	
22	11	11	II DG	0,35	0,60	o	E	20-28	F			
23	4	4	II DG	0,35	0,60	b	HG	28	WHG			

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Teilgebiet	Zahl der Baugrundstücke	Zahl der Gebäude	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl I GFZ	Bauweise	Bauweise Haustyp	Dachneigung in Altgrad	Gebäudeform Haustyp	Dachform	Freizuhaltende Flächen	Anschlußbeschränkung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
WA												
24	4	4	II UG	0,35	0,60	b	HG	28	WHG	geneigte Dächer bzw. Giebeldächer		
25	3	3	II UG	0,35	0,60	b	HG	28	WHG			
26	3	3	II DG	0,35	0,60	o	E+D	20-28	E+D		SF	
27	1(3)	1(3)	II(II)	0,30	0,60	o	E+D	20-25	E+D		SF	
28	3	3	II DG	0,35	0,60	o	E	20-28	F			
29	3	3	II UG	0,30	0,60	o	E	20-28	F			
30	3	3	II UG	0,30	0,60	o	E	20-28	F		lr	
31	1	1	II	0,30	0,60	o	E	20-28	F		SF	
31.1	1	1	II	0,30	0,60	o	E	20-28	F			
32.1	8	8	II DG	0,30	0,60		E	20-28	F		g / f / lr	
32.2	6	6	II UG	0,30	0,60		E	20-28	F		g / f / lr	
33	4	4	II UG	0,30	0,60	o	E	20-28	E		g / lr	
34	6	6	II UG	0,30	0,60	o	E	20-28	F		lr	
35	2	2	II	0,30	0,60	o	E	20-28	F		lr / SF	
36	7(2)	7(2)	II	0,35	0,60	o	E+D	30-45	E+D		SF	

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Teilgebiet	Grundstück Nr.	Sockelhöhe	Traufhöhe (max)	Entwässerung
1 WA	14	15	16	17
1	1378/1	130,00	5,75	D
	1379/1	130,50	5,75	D
2			5,75	
3	1398	130,25	5,75	D
4	1397	130,25	5,75	D
	1377	130,00	5,75	D
	1393	130,35	5,75	D
4				
	1394	130,35	5,75	D
	1395	130,35	5,75	D
	1389	130,50	5,75	D
	1390	130,75	5,75	D
	1391	131,00	5,75	D
	5	1387	130,90	s. Anl. 3.1
1386		131,25	s. Anl. 3.1	
1385		131,50	s. Anl. 3.1	
1384		132,85	s. Anl. 3.1	
1383		132,35	s. Anl. 3.1	
1382		131,85	s. Anl. 3.1	
6	1405	130,75	5,75	D
	1404	130,75	5,75	D
	1403	130,75	5,75	D
	1402	130,50	5,75	D
	1400	130,50	5,75	D
	1401	131,00	5,75	D
7	1410	133,20	s. Anl. 4.1	D
	1411	132,50	s. Anl. 4.1	D
	1412	132,00	s. Anl. 4.1	D
	1409	132,90	s. Anl. 4.1	D
	1408	132,00	s. Anl. 4.1	D
	1407	131,50	s. Anl. 4.1	D
8	1424	149,00	5,75	
	1423	147,00	5,75	

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Teilgebiet	Grundstück Nr.	Sockelhöhe	Traufhöhe (max)	Entwässerung
	14	15	16	17
9 WA	1421	146,75	5,75	
	1420	148,00	5,75	
	1419	146,00	5,75	
	1418	144,75	5,75	
	1417	142,25	5,75	
	1416	140,75	5,75	
	1415	138,50	5,75	
10	1441	153,25	5,75	
	1440	151,25	5,75	
	1438	152,25	5,75	
	1439	150,25	5,75	
	1437	150,75	5,75	
	1426	149,00	5,75	
	1427	147,00	5,75	
	1428	146,00	5,75	
	1427/1	143,00	5,75	
	1428	143,50	5,75	
	1435	148,00	5,75	
	1433	145,75	5,75	
	1432	144,75	5,75	
	1431	143,00	5,75	
	1431	139,25	5,75	
1432/1	139,75	5,75		
1433/1	140,25	5,75		
11			5,75	
12			5,75	
13			5,75	
14			5,75	
15			5,75	
16			5,75	
17	138		5,75	
	139		5,75	
18			5,75	

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Teilgebiet	Grundstück Nr.	Sockelhöhe	Traufhöhe (max)	Entwässerung
1	14	15	16	17
WA				
19.1			5,75	
19.2			6,00	
20	1354	131,75	5,75	D
	1353	131,00	5,75	
	1352	131,00	5,75	
	1351	131,75	5,75	
	1350	131,75	5,75	
	1349	131,00	5,75	
	1348	131,00	5,75	
	1347	131,75	5,75	
21	1358	132,25	5,75	
	1359	132,25	5,75	
	1360	132,25	5,75	
	1361	133,00	5,75	
22	1372	134,00	5,75	
	1371	134,75	5,75	
	1370	135,50	5,75	
	1369	136,25	5,75	
	1368	136,00	5,75	
	1367	134,00	5,75	
	1366	133,50	5,75	
	1365	133,00	5,75	
	1364	132,50	5,75	
	98/2	139,25	5,75	
98	140,80	5,75		
23	1342	132,25	5,75	
	1343	132,15	5,75	
	1344	132,05	5,75	
	1345	131,95	5,75	
24	1338	132,75	5,75	
	1337	133,00	5,75	
	1336	133,25	5,75	
	1335	133,50	5,75	

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Teilgebiet	Grundstück Nr.	Sockelhöhe	Traufhöhe (max)	Entwässerung
1 WA	14	15	16	17
25	1331	134,00	5,75	
	1332	134,50	5,75	
	1333	135,00	5,75	
26	1302	131,25	5,75	
	1303	131,75	5,75	
27			5,75	
28	1304	132,00	5,75	
	1305	132,25	5,75	
	1306	132,50	5,75	
29	1310	133,50	5,75	
	1309	134,00	5,75	
	1308	134,50	5,75	
30	1296	133,50	5,75	
	1295	135,00	5,75	
	1294	135,00	5,75	
31	1298	131,75	5,75	
31.1	1297	132,00	5,75	D+SW
32.2	1314	142,00	5,75	
	1315	141,25	5,75	
	1316	139,00	5,75	
	1317	138,50	5,75	
	1318	141,00	5,75	
32.1	1322	142,25	5,75	
	1320	137,25	5,75	
	1321	139,25	5,75	
	1323	137,75	5,75	
	1324	139,50	5,75	
	1327	138,25	5,75	
	1326/1	138,75	5,75	

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Teilgebiet	Grundstück Nr.	Sockelhöhe	Traufhöhe (max)	Entwässerung
1	14	15	16	17
WA				
33	1292	138,75	5,75	
	1290	141,50	5,75	
	1289	143,00	5,75	
	1291	138,75	5,75	
34	12852	135,25	5,75	
	1283	137,75	5,75	
	1284	144,00	5,75	
	1285	143,75	5,75	
	1286	143,00	5,75	
	1287	139,50	5,75	
35	1281	132,50	5,75	
	1280	132,75	5,75	
36	1279		5,75	
	1279/1	134,62	6,25	
	128		6,25	
	128/1	137,63	6,25	
	128/2	137,13	6,25	
	128/3	134,58	6,25	
	128/4	135,03	5,75	

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

Teilgebiet

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Zahl der Baugrundstücke	Zahl der Gebäude	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl I GFZ	Bauweise	Bauweise Haustyp	Dachneigung in Altgrad	Gebäudeform Haustyp	Dachform	Freizuhalten Flächen	Anschlußbeschränkung
MI												
1	3	3	Ⓛ	0,25	0,35	o	E	28-38	F	GD	g / f / lr	
2	1	1	Ⓛ	0,35	0,50	o	E	28-38	F	GD	g / f / lr	
3	2	2	II	0,35	0,70	o	E	15-45	F	GD		
SO												
1.1 + 1.2	4	6	II	0,9	1,0	b*		0-20			g/f/lr/SF/FG	EVI/AV
2	2	1	II	0,9	1,0	b*		0-20			g/f/lr/SF/FG	EVI/AV
3	4	4	Ⓛ	0,9	0,5	b*		0-20			g/f/lr/SF/FG	EVI/AV

Bebauungsplan "Wagwiesen, Langenwiese, Dorfacker..."

	Grundstück Nr.	Traufhöhe (max)	Firsthöhe (max)	Entwässerung
	14	16	21	17
MI				
1	1374/1	3,00		
	1374/2	3,00		
	1374/6	3,00		
2	1374/5	3,00		
3	1374	7,80		
	1374	7,80		

SO				
1.1	1451	7,00		
	1452	7,00		
	1453	7,00		
1.2	1452	16,00		
2	1450	7,00		
	146/5	7,00		

STADT KUPPENHEIM,
Stadtteil Oberndorf
Landkreis Rastatt
Regierungspräsidium Karlsruhe

6. Änderung und Ergänzung zum
BEBAUUNGSPLAN

Gewanne: **Wagwiese,**
 Langenwiese,
 Dorfacker,
 Mühlberg,
 Wörtelteiler,
 Wörtelwiese

ANHANG 2 : AUSZUG AUS DEM EINZELHANDELS-
ERLASS VOM 21.02.2001

Ingenieurgemeinschaft
RS ROSS
 SCHARBERT
 WILKE

Beratende Ingenieure VBI
Bauingenieurbüro

D-77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 0 78 41 / 69 49-0
Telefax 0 78 41 / 69 49-90

Auszug aus dem Einzelhandelserlass vom 21.02.2001

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen:

11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente:

13. Teppiche (ohne Teppichböden)
14. Blumen
15. Tier und Tiernahrung, Zooartikel