

Bebauungsplanverfahren „Schaeuble-Areal“, 1. Änderung

Aktenvermerk

über die öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss und das Inkrafttreten des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ wurden im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier-Kuppenheim (Kommunal-Echo) am 03.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ in Kraft.

Kuppenheim, den 03.07.2003



Trauthwein
Bürgermeister



STADT KUPPENHEIM

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schaeuble-Areal"

(Fassung vom 31.03./30.6.2003)

**Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe**

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB am 31.03.03
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB am 31.03.03
3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 03.04.03
4. Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs
mit Text und Begründung in der Fassung vom 31.03.2003
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.04.2003 bis einschließlich 12.05.2003
5. Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans am 30.06.03
6. Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Kuppenheim, den 01.07.2003



.....
- Trauthwein -
Bürgermeister



7. Ortsübliche Bekanntmachung
und Inkrafttreten der Änderungssatzung gemäß § 10 (3) BauGB am 03.07.2003

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schaeuble-Areal"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, (BGBl. I, S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des kommunalen Verfassungsrechts vom 15.07.1998 (GBl. S. 418)

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 8 -10,13 und 19 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, (BGBl. I, S. 1950) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des kommunalen Verfassungsrechts vom 15.07.1998 (GBl. S. 418) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

Die im Bebauungsplan geänderten Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil in der Fassung vom 06.05.2002, mit Änderungen vom 02.09.2002, 11.11.2002, 31.03.2003 und 30.06.2003 enthalten. Die Änderungen beziehen sich auf:

- die Festsetzungen entlang der Grenze zu Teilbereich C (Flst. Nr. 431) durch die Ausweisung von 5 m hohen Doppelgaragen mit Pultdach (PD) getrennt durch ebenfalls mit einem Pultdach überdachte, zum Privatweg hin offene Stellplätze (Carports) mit einer 5 m hohen geschlossenen Schallschutzwand,
- auf die Veränderung von bebaubaren Flächen und Flächen für Stellplätze im Teilbereich A1
- die Eintragung einer Verkehrsfläche als Zufahrt zu den genannten Garagen (Privatweg) - die im Teilbereich A1 (Schaeuble-Areal) geplanten Wohnhäuser dürfen nicht unterkellert werden,
- im Teilbereich A wird eine zusätzliche Fläche für Garagen auf Flst. Nr. 446/1 eingetragen.

Die Inhalte der Änderungen sind unter § 3 dieser Satzung aufgeführt.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- A** Bebauungsplan zeichnerischer Teil in der Fassung vom 06.05.2002, mit Änderungen vom 02.09.2002, 11.11.2002, 31.03.2003 und 30.06.2003

Folgende Anlagen werden beigefügt, ohne Bestandteil der Satzung zu sein:

- B** Anlage 1: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
C Anlage 2: Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplans

§ 3

Inhalte der Änderung

Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

1. Teilbereich A 1 allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Teilbereich A1 werden entlang der Grundstücksgrenze zu Bereich C als durchgehende Schallschutzbebauung, geschlossene Schallschutzwände sowie Flächen für Doppelgaragen und überdachte, zur Zufahrt (Privatweg) offene Stellplätze (Carports) eingetragen. Die Höhe der Schallschutzwände und der Garagen wird an der Grundstücksgrenze mit 5,00 m festgesetzt, entsprechend der Satzung zum Bebauungsplan „Schaeuble-Areal“ vom 11.11.2002, Teil B, Ziff. 11, erster Absatz.

Die Garagen und Carports werden mit Pultdächern (PD) ausgeführt. Die Höhe Pultdächer entlang der Zufahrt (Privatweg) wird einheitlich mit 3,00 m festgesetzt, bezogen auf die Vorderkante Dachhaut.

Als Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen wird eine Mehrzweckfläche (Privatweg) eingetragen.

Die im Teilbereich A1 geplanten Gebäude dürfen nicht unterkellert werden. Im Bereich A 1 sind mit Ausnahme von Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in den vorhandenen Boden tiefer als 80 cm nicht zulässig (§ 9 Abs. 20 BauGB).

Westlich der Planstrasse 1 werden die bebaubaren Flächen wie folgt geändert: Es werden zwei Flächen von 15 x 21 m für Reihenhäuser in Nord-Süd-Orientierung ausgewiesen. Innerhalb der bebaubaren Flächen wird auf der Nordseite eine 3 m breite Zone für 1 Geschoss hohe Kellerersatzräume abgegrenzt. Die Kellerersatzräume sind entsprechend den Nebenanlagen auszulegen.

Die Breite der Planstrasse 1 wird mit 5,50 m festgesetzt. Die Breite der Fläche für Garagen auf der Ostseite der Strasse wird auf 3 m vergrößert.

Entlang der Planstrasse 1 und am Fuß- und Radweg zum Ochsengraben werden die Flächen für Garagen mit 9 m Länge eingetragen. Die Garagen sind mit begrünten Flachdächern (FD) auszuführen.

Die beiden Stichwege östlich der Planstrasse 1 werden im Endstück auf 5 m verbreitert.

Die Baugrenze für das westliche Gebäude am Ochsengraben wird von 8 m auf 12 m Breite verändert.

2. Teilbereich A allgemeines Wohngebiet (WA)

Auf Flst. Nr. 446/1 wird eine 9 x 6 m große Fläche für Garagen eingetragen.

Die Änderungen sind nicht umweltrelevant i.S.d. Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950).

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten der Satzung verlieren die im zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ durch die Änderungssatzung überplanten Inhalte ihre Rechtskraft und werden durch die geänderten Inhalte der Nutzungsschablonen und der Art der Nutzung der Flächen ersetzt.

B

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SCHAEUBLE-AREAL"

1 Planerfordernis und Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan "Schaeuble-Areal" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind am 11. November 2002 als Satzungen beschlossen worden und am 21. November 2002 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Planung war auf das Baukonzept eines Investors, der durch Gemeinderatsbeschluss ausgesucht worden war, zugeschnitten.

Veränderte Rahmenbedingungen und Kostenüberprüfung von Schallschutzmaßnahmen sind Ursache für eine Änderung der Festsetzungen.

Entlang der Parkplätze auf Flst. Nr. 431 (Bereich C) wird eine Reihe von 5 m hohen Garagen und Carports mit Schallschutzwand ausgewiesen. Die vorgesehenen Garagen/Carports widersprechen hinsichtlich Höhe, Länge und Wandfläche § 6 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO). Deswegen wird im Planteil für diese Fläche eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Altlastengutachten der Weber-Ingenieure, Pforzheim und ibu, Karlsruhe und aus Fürsorgepflicht für Bewohner und Umwelt wird der Boden im Bereich der Gärten bis ca. 80 cm tief ausgehoben und ausgetauscht. In tiefere Schichten soll nicht eingegriffen werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt/Umweltamt wurde seitens der Stadtverwaltung am 25.02.2003 beschlossen dass die Gebäude im Teilbereich A1 (Schaeuble-Areal) nicht unterkellert werden dürfen. Aus diesem Grund sollen Abstell- bzw. Lagermöglichkeiten in verbreiterten und verlängerten Garagen möglich sein. Einige Flächen für Carports werden in Flächen für Garagen umgewandelt um geschlossene Abstellräume bauen zu können.

Durch die Änderung der Ausrichtung von einigen Gebäuden wird eine Verbesserung der Möglichkeiten für die Solarenergienutzung erreicht. Zusätzlich werden hier Kellerersatzräume vorgesehen.

Weitere Änderungen beziehen sich in diesem Zusammenhang auf die Veränderung der Erschließung.

Eine weitere Änderung ist die von den Eigentümern gewünschte Eintragung einer Fläche für eine Dreifachgarage auf einem Privatgrundstück im Teilbereich A.

2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Anwendbarkeit des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat die Stadt Kuppenheim geprüft und kommt zu dem Schluß, daß das vorgesehene städtebauliche Vorhaben die entsprechenden Grenzwerte unterschreitet.

3 Ökologie und Ausgleich

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitpläne oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a BauGB „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ definiert, daß ein Eingriff gegeben ist, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Änderungen ist die Stadt Kuppenheim der Auffassung, daß mit der Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

C

HINWEISE
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SCHAEUBLE-AREAL“

Die Ausführung der Schallschutzwand sowie der Schallschutzbebauung (Wände und Dächer der Garagen und Carports) entlang der Grenze zu Teilbereich C Flst. Nr. 431, ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Darüber wird ein städtebaulicher Vertrag (Bauausführungsvertrag) nach § 11 BauGB abgeschlossen.