

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hafnerstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Az. 621.437

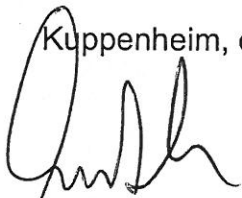
Aktenvermerk

über die öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 10.08.2005 in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hafnerstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier-Kuppenheim (Kommunal-Echo) am 18.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hafnerstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

Kuppenheim, den 18.08.2005


Mußler
Bürgermeister



Satzung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Hafnerstraße"
auf Gemarkung Kuppenheim

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), letzte Änderung 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) 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 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in öffentlicher Sitzung am 10.08.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hafnerstraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 01.08.2005.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:


1. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 01.08.2005
2. Begründung vom 01.08.2005
3. Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1 : 500 vom 01.08.2005
4. Örtliche Bauvorschriften vom 01.08.2005
5. Umweltbericht und Erklärung zum Umweltbericht des Büros Arcadis vom 20.05.2005
6. Grünordnungsplanung ist Bestandteil des Umweltberichts vom 20.05.2005 (Erläuterungsbericht, Bestandsplan, Maßnahmenplan)

§ 3

In-Kraft-Treten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 11.08.2005


Karsten Mußler
Bürgermeister



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hafnerstraße“

Az.:621.437

1. Anlass der Planung

Der Vorhabensträger Herling & Wagner GmbH beantragte am 09.05.2005 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke Flst. Nr. 776/4 und Flst. Nr. 477/3. Er beabsichtigt, auf diesen Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan liegt vor.

Das Bauvorhaben ist mit der geltenden Rechtslage nicht vereinbar, weil städtebauliche Gründe nach § 1 Abs. 3 BauGB mit Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 wird nach § 17 BauNVO wie folgt begründet:

- städtebauliche Gründe (relativ kleine Baugrundstücke) erfordern eine Erhöhung der Grundflächenzahl
- sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll insbesondere sichergestellt werden, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet ist.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan 2015 als Wohnbaufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgeschrieben.

Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

4. Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 20.05.2005 dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

5. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist nicht vermeidbar, da die Erhaltung der vorhandenen Lärche und des Obstbaumes kaum möglich sein wird.

Als Ausgleichsmaßnahme sind vorgesehen die Entwicklung eines Ufersaumes (9 Bäume), sowie die Anlage von Gartenflächen (12 Bäume) als Ausgleich für den Verlust von Gehölz. Ebenso die Ausweisung eines Ufersaums (ca. 300 m²), die

Anlage von Gartenflächen (ca. 600 m²) und die Minimierung der Versiegelung, zur Wiederherstellung von Biotopstrukturen und Lebensraumfunktionen.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Hafnerstraße.

Der Vorhabenträger übernimmt die Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen. Dasselbe gilt für die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung. Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

7. Verwirklichung


Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis 31.12.2007 umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

8. Altlasten

Die zu bebauenden Grundstücke sind aus dem Altlastenkataster ausgetragen, dies bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist. Jedoch besteht ein Eintrag im Bodenschutzkataster, mit dem Hinweis der Entsorgungsrelevanz.

Das Entsorgungskonzept vom 09.06.2005 wurde vom Ingenieurbüro Arcadis Consult GmbH entwickelt. Die Entsorgung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt laut dem Schreiben des Umweltamtes vom 10.06.2005 und wird detailliert dokumentiert.

Kuppenheim, den 01.08.2005


Mußler
Bürgermeister



STADT KUPPENHEIM

Vorhaben- und Erschließungsplan „Hafnerstraße“

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2005

Rechtliche Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Planeintrag
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3, Nr. 2 bis 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) Gem. § 17 Abs. 1, 2 und 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 ist die Grundflächenzahl auf max. 0,6 festgesetzt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen im WA (§ 16 Abs. 2 Nr. 4) Sockelhöhe: gemessen ab Oberkante Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße (OK FB EG) max. 0,60 m.

2.3. Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss zulässig.

2.4. Traufhöhe gemessen ab OK FB EG bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand Oberkante Dachhaut darf max. betragen:

Teilgebiet WA 1	-	4,45 m
Teilgebiet WA 2	-	6,00 m
Teilgebiet WA 3	-	4,45 m

2.5. Firsthöhe gemessen ab OK FB EG bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand Oberkante First darf max. betragen:

Teilgebiet WA 1	-	9,70 m
Teilgebiet WA 2	-	10,40 m
Teilgebiet WA 3	-	9,50 m

2.6. Dachneigung wird festgesetzt:

Teilgebiet WA 1	-	45 °
Teilgebiet WA 2	-	38 °
Teilgebiet WA 3	-	38 ° - 45 °

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise entsprechend Planeintrag.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, siehe Planeintrag.

Überschreitungen dieser Festsetzungen sind für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Eingangsbauten, Vordächer, Außentreppen, Wintergärten je Gebäudeansichtsseite auf max. der halben Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zulässig: Terrassen, Gartenhäuser bis zu 25 m³ Bruttorauminhalt, sie dürfen nicht unterkellert sein und keine WC-Anlage und Feuerstelle haben.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 22 BauGB, sowie § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Beschränkung Bodenversiegelungen § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Aus ökologischen Gründen sind Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie dies für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und dergleichen zwingend erforderlich ist.

7. Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist mind. ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen, zu pflegen und bis Verlust zu ersetzen.

Artenliste:

Heimische Bäume:

Ahorn (Trauben- oder Feldahorn)	Acer pseudoplatanus, campestre
Buche (Hain- oder Rotbuche)	Carpinus betulus, Fagus sylvatica
Eiche (Trauben- oder Stieleiche)	Quercus robur, petraea
Erle (Schwarz- oder Grauerle)	Alnus glutinosa, incana
Linde (Sommer- oder Winterlinde)	Tilia platyphylloides, cordata
Weide (Sal- oder Silberweide)	Salix caprea, alba

Obstbäume (ortsübliche)

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

8. Bodenverhältnisse

Der Altlastenverdacht auf den zu bebauenden Grundstücken ist gemäß Schreiben vom 12.12.2002 mit dem Aktenzeichen AZ 4.22.13 aus dem Altlastenkataster ausgeschieden, d.h. der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, jedoch im Bodenschutzkataster mit dem Hinweis Entsorgungsrelevanz geführt.

Die anfallenden Schüttungen aus Schleifscheiben, Glasbruch ect. werden vollständig entfernt und ordnungsgemäß entsorgt und werden in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt durchgeführt und dokumentiert.

Die nachfolgenden Forderungen des Landratsamtes Rastatt – Umweltamt- werden in das Entsorgungskonzept der Firma Arcadis vom 9-6-2005 integriert. Das Schreiben des La Ra vom 10.6.2005 Az. 4.22.13 wird im übrigen Bestandteil der schriftlichen Festsetzungen:

Das Umweltamt des La Ra weist in dem vor zitierten Schreiben als Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass Bodenbelastungen, die nicht vollständig entfernt werden, unter Umständen die planungsrechtliche zulässige Nutzung einschränken wird. Dies gilt z.B. bei Tiefbauarbeiten z.B. bei Einrichten von Kellern:

Im Einzelnen:

- Bei den Untersuchungen des Altstandortes Schneider, Obj. Nr. 02358 (Hafner-Areal) wurden auch Auffüllungen mit Bauschutt unterhalb von 60 cm Tiefe festgestellt.
- Das Ziel, die belastete Auffüllung vollständig auszutauschen, wird das Landratsamt Rastatt dann beurteilen, wenn nach Abschluss der Auskofferungsmaßnahmen eine Erfolgskontrolle (Sohlbeprobung) erfolgt. Die Details hierzu sind mit dem Landratsamt Rastatt rechtzeitig abzustimmen.
- Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - Vermeidung offener Bodenflächen
 - Bodenaustausch- bzw. Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in der erforderlichen Mächtigkeit (mindestens 60 cm).

- Ein Verbleib von belastetem Aushub kann nur dann in Betracht kommen, wenn besondere Maßnahmen zum Grundwasserschutz **nachweislich** nicht in Betracht kommen.
- Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - Die Baumaßnahme kann zur Freisetzung bisher nicht mobiler Schadstoffe führen, wenn diese nicht vollständig entfernt wurden. Durch eine veränderte Exposition sind in diesem Fall Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen.
 - Bei Verbleib von belastetem Material dürfen Hausbrunnen zur Eigenwasserversorgung nicht eingerichtet werden.
- Hinsichtlich des Entsorgungskonzeptes ist zu beachten, dass die angedachten Entsorgungswege noch nicht genannt wurden. Die angedachten Entsorgungswege sind mit dem Landratsamt Rastatt rechtzeitig abzustimmen.

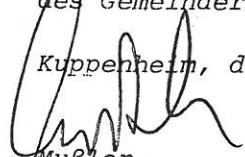
Das in der Anlage beigefügte Entsorgungskonzept vom 09.06.05 vom Ingenieurbüro Arcadis Consult GmbH, Wendtstr. 19, 76185 Karlsruhe wird mit dem Landratsamt Rastatt abgestimmt und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Hafnerstraße.


Kuppenheim, den 01.08.2005
Mußler
Bürgermeister



Ausfertigung:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 10.08.2005.


Kuppenheim, den 17.08.2005
Mußler
Bürgermeister



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Fassaden

Es sind nur strukturierte Putzflächen und Holzschalungen zulässig.
Für die Attikaausbildung von Flachdächern (Garagen) und Gaubenwangen sind Blechverkleidungen zulässig.

1.2. Dächer

Zur Dacheindeckung sind Betondachsteine, sowie Tonziegel in den Farben rot, kupfer oder Anthrazit zulässig.

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

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben in allen Planbereichen zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig.

1.3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur an den hinteren Grundstücksgrenzen in Form von hinterpflanztem (Hecken) Holz oder Maschendrahtzäunen in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

1.4. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. Strassen und Wege im öffentlichen Bereich

2.1. Fahrstraßen im Planbereich werden mit versiegelter Oberfläche (Bitukiesdecken und AFB) hergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird mittels Straßenabläufen dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet.

2.2. Der Fußweg, sowie die ausgewiesene Fläche zur Reinigung des Gewerbekanals werden mit einer wassergebundenen Decke versehen.

2.3. Entwässerung

Das gesamte, anfallende Schmutzwasser wird an den öffentlichen Abwasserkanal in der Hafnerstraße angeschlossen. Den entsprechenden Teilentwurf der bestehenden Gesamtsituation ist in Arbeit und wird rechtzeitig vor Baubeginn vorgelegt.

Die anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen und Zufahrten werden dem Gewerbekanal zugeleitet.

Zisternen können zugelassen werden, der Überlauf muss jedoch in den Regenwasserkanal zugeleitet werden.

2.4. Versorgung der Gebäude mit :

Wasser: Anschluss an zentrale Wasserversorgung

Strom: Anschluss an das öffentliche Netz ENBW

Gas: Stadtwerke Gaggenau

Telefon: Deutsche Telekom

erfolgt über die Hafnerstraße und ist gesichert.

1. Änderung: 01.08.2005

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kuppenheim, den 01.08.2005

Der Bürgermeister:


Mußler



Ausfertigung:

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 10.08.2005.

Kuppenheim, den 17.08.2005


Mußler
Bürgermeister

