

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“

## 1. Änderung

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand: 17.06.2014

  
**RS** Ingenieure  
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

## Inhalt

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1.1	Rechtsgrundlagen .....	3
1.2	Art und Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-17 BauNVO) .....	3
1.3	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 BauNVO).....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	4
1.5	Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	4
1.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	5
1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 21 BNatSchG) .....	5
1.8	Außenbeleuchtung .....	5
1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 21 BNatSchG) .....	5
1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	5
2.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) .....	6
2.1	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2	Dachform und Dachneigung .....	6
2.3	Fassaden .....	6
2.4	Werbeanlagen.....	6
3.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB).....	6
3.1	Archäologische Denkmalpflege .....	6
3.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	7
3.3	Altlasten.....	7
3.4	Sicherheitsabstände zu Erdkabeln.....	7
3.5	Geotechnik.....	7
4.	Ausfertigung:.....	8

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991| S.58) zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

### 1.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-17 BauNVO)

#### Sondergebiet – SO (§ 11 BauNVO)

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Museum und Infopoint sowie zugehörigen Nebengebäuden festgesetzt.

Zulässig sind hier ausschließlich:

- **Gebäude 1:** ein Museum mit integriertem Infopoint mit einer gebäudebezogenen Grundfläche von maximal 3.000 qm, in eingeschossiger Bauweise, mit Empore ca. 1.000 qm, einer Ausstellungsfläche von maximal 2.600 qm, und Verkaufsflächen (Shop und Bistro/Restaurant) von 150 qm.
- **Gebäude 2:** "Unimog-Schulung"  
ein Gebäude für Büro, Lager und Werkstatflächen  
in zweigeschossiger Bauweise,  
mit einer gebäudebezogenen Grundflächen von ca. 550 qm.
- **Gebäude 3:** "Wibke-Halle"  
ein Gebäude für Garagen und Werkstatt  
in eingeschossiger Bauweise,  
mit einer gebäudebezogenen Grundfläche von ca. 160 qm.
- **Gebäude 4:** Gebäude mit Classic-Center (Ausstellungsfläche für 2 Fahrzeuge), Werkstatt und Verwaltungsräumen (Archiv) mit  
in zweigeschossiger Bauweise,  
einer gebäudebezogenen Grundfläche von maximal 250 qm.

Ebenfalls zulässig sind die objektbezogenen Werbeanlagen sowie die für den Betrieb notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen.

Innerhalb der Grünfläche (Außenparcoursfläche) ist die bestehende Überdachung mit einer Dachfläche von ca. 16m<sup>2</sup> als Ausnahme zulässig.

### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 BauNVO)

Es werden sowohl eine maximale Wandhöhe (Maß zwischen der OK Fertigfußboden und dem oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand bzw. Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der

Oberkante der Dachhaut) als auch eine maximale Firsthöhe (Maß zwischen OK Fertigfußboden und dem höchsten Punkt der Dachhaut) festgesetzt. Bei Flachdächern ist Firsthöhe = Attikahöhe.

- **Gebäude 1:** Museumshalle (Bestand und Erweiterung)  
bei Ausbildung eines Flachdaches  
mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m.  
bei Ausbildung eines Daches als polygonale Freiform  
mit einer maximalen Wandhöhe von 11,00 m,  
mit einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m.  
Bezugspunkt für die angegebenen Höhen ist der FFB der bestehenden Museumshalle.
- **Gebäude 2:** "Unimog-Schulung" (Bestand)  
mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m,  
mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m.  
Bezugspunkt für die angegebenen Höhen ist der FFB des bestehenden Gebäudes 2.
- **Gebäude 3:** "Wibke-Halle" (Bestand)  
mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m,  
mit einer maximalen Firsthöhe von 5,50 m.  
Bezugspunkt für die angegebenen Höhen ist der FFB des bestehenden Gebäudes 3.
- **Gebäude 4:** Classic-Center / Werkstatt (Neubau)  
mit einer maximalen Wandhöhe von 9,00 m,  
mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m.  
Bezugspunkt für die angegebenen Höhen ist der FFB des bestehenden Gebäudes 2.

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Erweiterung der Museumshalle (Gebäude 1) und das Gebäude der Unimog-Schulung (Gebäude 2) dürfen nicht baulich verbunden werden. Es ist ein lichter Abstand von mindestens 5,00 m zwischen den Gebäuden einzuhalten.

#### 1.5 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der befestigten Außenanlagen wird in den geplanten Grünzonen versickert.

Sofern die Dächer als Flachdächer ausgebildet werden erhalten sie zur Regenrückhaltung eine extensive, niederwüchsige Begrünung.

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser wird, soweit möglich, oberflächennah in Grünflächen geleitet und dort in Versickerungsmulden über eine belebte Bodenzone versickert. Die Mulde wird nach ATV 138 dimensioniert und erhält einen Sicherheitsüberlauf in den südlich bzw. östlich des Baugrundstücks vorhandenen Bachlauf.

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über eine automatische Schmutzwasserhebeanlage dem nördlich des Grundstückes vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

**1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Entlang der B 462 liegt der Abwassersammler Gaggenau links der Murg. Dieser darf auf einer Breite von 3 m nicht überbaut werden. Des Weiteren befinden sich im nördlichen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 4670/3 Versorgungsanlagen zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau, bestehend aus einem Steuer- und einem 1 kV-Kabel im Schutzrohr für die Versorgung der Informationstafel. Diese Versorgungsanlagen befinden sich auf einer Länge von 6 m parallel zum Abwassersammler innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes.

In Ost-West-Richtung zwischen den Gebäuden 1 und 4 sowie nach Norden bis zur Geltungsbereichsgrenze ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der eneREGIO GmbH zur Sicherung bestehender Gasleitungen festgesetzt.

**1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 21 BNatSchG)**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung entsprechender Maßnahmen sind im Zuge des Umweltberichts geregelt. Der Umweltbericht ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.8 Außenbeleuchtung**

Zur Verminderung der "Magnetwirkung" einer Außenbeleuchtung auf Insekten, wird festgesetzt, dass in diesem Bereich die Außenbeleuchtung mit Natriumdampflampen betrieben werden muss. Siehe hierzu auch Festsetzungen der Grünordnungsplanung.

**1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 21 BNatSchG)**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung entsprechender Maßnahmen sind im Zuge des Umweltberichts geregelt. Der Umweltbericht ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung entsprechender Maßnahmen sind im Zuge des Umweltberichts geregelt. Der Umweltbericht ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zulässig durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65) in Kraft getreten am 28. Februar 2012.

### 2.2 Dachform und Dachneigung

- **Gebäude 1:** Museumshalle (Bestand und Erweiterung)  
zulässig ist die Ausbildung eines Flachdaches mit einer Neigung von max. 2% sowie die Ausbildung eines polygonalen, frei geformten Daches mit wechselnden Dachneigungen zwischen 5° und 40°
- **Gebäude 2:** "Unimog-Schulung" (Bestand)  
zulässig ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 20° - 30°
- **Gebäude 3:** "Wibke-Halle" (Bestand)  
zulässig ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 20° - 30°
- **Gebäude 4:** Classic-Center / Werkstatt (Neubau)  
zulässig ist die Ausbildung eines Flachdaches mit einer Neigung von max. 2% sowie ein Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von ca. 10° - 30°

### 2.3 Fassaden

Für die Fassaden der neu zu erstellenden Gebäude bzw. Anbauten sind außerhalb von Fensterflächen nur Verschalungen aus heimischen Hölzern und Fassadenflächen aus Sichtbeton zulässig. Die verschalteten Flächenanteile müssen bezogen auf die jeweilige Fassadenseite gegenüber den Sichtbetonflächen überwiegen.

### 2.4 Werbeanlagen

Es ist 1 Pylon mit einer zulässigen Höhe von maximal 14,00 m zulässig. Die Werbefläche darf eine Größe von 3,00 qm nicht überschreiten. Auf der Werbefläche ist ein Logo oder ein nicht störender Schriftzug zulässig. Die Werbefläche darf beleuchtet werden, Lichteffekte sind jedoch nicht zulässig. Der Standort des Werbepylons ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

### 3.1 Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen anderen Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, Fachbereich Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe zu melden. Gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen etc.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, Fachbereich Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **3.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m für Oberboden, 5m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Die Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

### **3.3 Altlasten**

Im Bereich den Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **3.4 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln**

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.

### **3.5 Geotechnik**

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Darunter und an der Südecke des Planareals werden konglomeratische Festgesteine des Rotliegend angetroffen. Durch das Plan-

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“ auf Gemarkung Kuppenheim

gebiet zieht einen Südwest-Nordost-verlaufende Störungszone, an der das Festgestein zerrüttet sein kann.

Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant.


Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

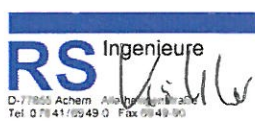
Hinweis:

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter [www.lgrb.unifreiburg/grb/Service/bohranzeigen](http://www.lgrb.unifreiburg/grb/Service/bohranzeigen) eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4. Ausfertigung:

Die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2014. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Kuppenheim, den 04. Nov. 2014  
  
Karsten Mußler  
Bürgermeister

Achern, den 02.10.14  
  
RS Ingenieure  
D-77855 Achern, Alsbachstraße  
Tel. 0 71 41 69 49 0 Fax 0 71 41 69 49 90  
Planaufsteller

Landratsamt Rastatt  
Amt für Baurecht und Naturschutz



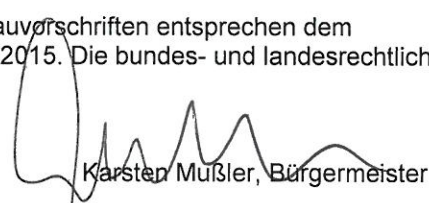
genehmigt   
- Köstel -

13. APR. 2015

4. Ausfertigung:

Die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.03.2015. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Kuppenheim, den 14. April 2015

  
Karsten Mußler, Bürgermeister



Begründung

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“  
auf Gemarkung Kuppenheim

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“

## 1. Änderung

## Begründung

Stand: 17.06.2014

  
**RS** Ingenieure

D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

## Begründung

### 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“ auf Gemarkung Kuppenheim

## Inhalt

1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
1.2	Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung	3
1.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.	Übergeordnete Planungen .....	4
2.1	Regionalplan "Mittlerer Oberrhein" 2003	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
3.	Fachplanungen .....	4
3.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	4
3.2	Gewässerschutz	4
3.3	Forst	4
4.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen § 9 Abs. 8 BauGB.....	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Höhe der baulichen Anlagen	5
4.3	Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
4.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. §1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, §21 BNatSchG) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	5
4.5	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
5.	Bestandteile des Bebauungsplans:.....	6
6.	Verwirklichung.....	6
7.	Rechtscharakter .....	6

Begründung

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“ auf Gemarkung Kuppenheim

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Jahre 2004 wurde nach intensiven Gesprächen des Landkreises Rastatt, der Stadt Kuppenheim und des 2002 gegründeten Vereines Unimog-Museum ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Errichtung eines Unimog-Museums mit Murgtal-Infopoint aufgestellt.

Das Gebäude und die Außenanlagen wurden 2005/2006 mit viel Enthusiasmus und Eigenleistung errichtet und am 03. Juni 2006 feierlich eröffnet. Die vorgesehene Konzeption des neuen "Familien-Museums" zwischen Rastatt und Freudenstadt sollte unterschiedlichste Zielgruppen ansprechen und Interessantes und Wissenswertes über die Entstehung und Technik des Unimog und zu Besonderheiten des Murgtales vermitteln. Durch die Einrichtung eines Bistros sollte das Museumangebot abgerundet und Veranstaltungen ermöglicht werden.

Die anfänglich etwas zurückhaltende Erwartung aller Beteiligten ob das Projekt so angenommen wird wie erwartet, wich schnell großer Zufriedenheit. So konnten die Anfangs avisierten 25.000 Besucher bereits im ersten Jahr mit 36.000 weit übertroffen werden. Auch die Besucherzahlen und -befragungen der folgenden Jahre haben ergeben, dass sich das Museum bei auswärtigen, aber durch die wechselnden Ausstellungen durchaus beim heimischen Publikum großer Beliebtheit erfreut. Der große Erfolg bestätigt die Konzeption. Deshalb soll der bestehende Standort jetzt weiter entwickelt und optimiert werden.

Die bisher vorhandene Gebäudestruktur zeigt 3 Gebäude unterschiedlichster Optik und Bauform. Hier soll durch die Erweiterung der Museumshalle entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zwischen dem bestehenden Museum und der sogenannten "Schulung" ein Raumschluss erfolgen.

Ein zweites Gebäude ist in der nördlichen Verlängerung der "Wibke-Halle" (südöstlichstes Bestandsgebäude) geplant. Hier soll ein "Classic-Center", ein Ausstellungsraum für Fahrzeuge, eine notwendige Werkstattfläche und das Unimog-Archiv untergebracht werden.



Durch die Anordnung und Bauform der beiden Ergänzungen werden die Einzelgebäude zu einer Einheit zusammengefasst, es entsteht ein hofähnlicher Charakter.

Ziel ist es, den Standort weiter zu entwickeln und betriebsinterne Abläufe zu optimieren. Hierzu soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die baurechtliche Grundlage schaffen.

### 1.2 Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt direkt am Kreuzungspunkt der Gemarkungen Kuppenheim, Kuppenheim-Oberndorf und Gaggenau-Rotenfels. Das Gelände liegt unmittelbar südlich der B 462 an der Abzweigung zur Landesakademie "Schloß Rotenfels".

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

Stadt Kuppenheim / Gemarkung Oberndorf  
Teilweise: 363

Stadt Kuppenheim / Gemarkung Kuppenheim  
Vollständig: 4670/7, 4670/3  
Teilweise: 4670/1

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Begründung

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“ auf Gemarkung Kuppenheim

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich Großteils im Eigentum des Unimog-Museum e. V.. Lediglich die Flächen nördlich der bestehenden Museumshalle, auf denen sich der Unimog-Außenparcours befindet, ist im Besitz des Landes (Staatsforstverwaltung) und langfristig durch Verpachtung an den Unimog-Museum e. V. gesichert.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Regionalplan "Mittlerer Oberrhein" 2003**

Das bestehende Unimog-Museum liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Untere Murg". Für diese Teilflächen wurde seinerzeit eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung erteilt. Für die geplanten Erweiterungen werden keine weiteren Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes beansprucht.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Sondergebiet, teilweise noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## **3. Fachplanungen**

### **3.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung sind der Begründung als Anlage beigefügt. Es werden durch die Erweiterung keine gravierenden Belange des Umweltschutzes und Naturschutzes berührt.

### **3.2 Gewässerschutz**

Südöstlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft ein Graben, der als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft ist. Entlang des Gewässers sollen Gewässerrandstreifen gemäß aktueller Fassung des Wassergesetzes Baden-Württemberg eingeplant werden. Die Detailausbildung der Gewässerrandstreifen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt Kuppenheim und der Wasserbehörde des Landratsamtes Rastatt abzustimmen.

### **3.3 Forst**

#### **Waldabstand**

Zur dauerhaften Sicherung des erforderlichen Waldabstandes wurde am 04.06.2014 zwischen der unteren Forstbehörde und dem Verein Unimog-Museum e. V. ein Vertrag geschlossen.

#### **Holzabfuhr**

Die Sicherung der Holzabfuhr / Walderschließung wurde im oben genannten Vertrag zwischen der unteren Forstbehörde und dem Verein Unimog-Museum e. V. ebenfalls geregelt.

## Begründung

### 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“ auf Gemarkung Kuppenheim

## **4. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen § 9 Abs. 8 BauGB**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Museum festgesetzt, wobei hierin auch die notwendigen Nebengebäude, Lager- und Werkstattgebäude, Verwaltung und Ausstellungsräume zulässig sind.

Die Einzelgebäude (Neubau und Bestand) sind zur dauerhaften Sicherung des Gesamtensembles jeweils mit Nutzungen und Flächenanteilen festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Bereich der Außenparcoursfläche ein, seit Jahren bestehendes Wetterschutzdach als Ausnahme zulässig.

### **4.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden. Für die Erweiterung der Museumshalle ist in Abhängigkeit der Dachform bei Ausbildung eines Flachdaches eine Wand- und Firsthöhe festgesetzt, die den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes entspricht. Für die vorgesehene, frei geformte Dachfläche ist eine um 2 m höhere Wand- und Firsthöhe festgesetzt, die aber nur in Teilbereichen erreicht wird.

Für den Neubau Werkstatt / Classic-Center / Archiv ist eine Wand- und Firsthöhe festgesetzt, die der bestehenden Museumshalle entspricht und somit das Ensemble auch höhenmäßig abschließt.

Die beiden bestehenden Nebengebäude sind in Ihrer Bestandsgröße mit aufgeführt.

### **4.3 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Es ist vorgesehen, die befestigten Außenflächen sowie die Dachflächen oberflächennah abzuleiten und über belebte Bodenschichten zu versickern. Der Nachweis der Einzelentwässerung wird im Zuge des Bauantrages geführt.

### **4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. §1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, §21 BNatSchG) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt und wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### **4.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die bestehenden Grundstücke des Unimog-Museums e. V. einschließlich der nördlichen Pachtfläche. Vergleiche hierzu auch Punkt 1.2 der Begründung.

Begründung

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unimog-Museum und Murgtal-Infopoint“ auf Gemarkung Kuppenheim

## 5. Bestandteile des Bebauungsplans:

- > Begründung
- > Umweltbericht / FFH-Vorverträglichkeitsprüfung
- > Planzeichnung M 1:500 mit Planzeichenerklärung
- > Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

## 6. Verwirklichung

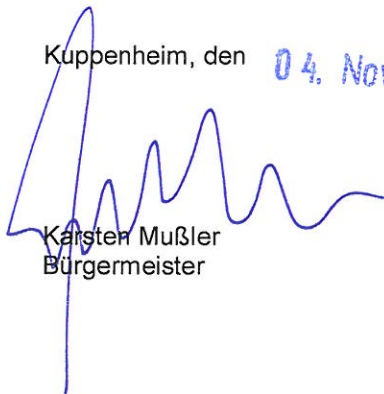
Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Bereich Neubau Werkstatt / Classic-Center / Archiv (Gebäude 4) bis zum 31.12.2015 umzusetzen. Die Museumserweiterung ist bis zum 31.12.2020 vorgesehen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

## 7. Rechtscharakter

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

Kuppenheim, den

04. Nov. 2014



Karsten Mußler  
Bürgermeister

Achern, den

02.10.14

  
**RS** Ingenieure  
D-77855 Achern Allee 10, 68164  
Tel 0 78 41 69 49-0 Fax 69 49-93

Planaufsteller

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
“Unimog-Museum und  
Murgtal-Infopoint“**

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 10 Abs. 4 BauGB**

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.06.2014 sind mit ortsüblicher Bekanntmachung am 23.04.2015 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und § 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

Umweltbelange  
Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

### 1. Umweltbelange:

	<b>Art und Weise der Berücksichtigung:</b>
<b>Schutzgut Biotope, Tier und Pflanzen:</b> keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinien betroffen. Angrenzend vorkommend: - Gelbbauchunke - Großes Mausohr	- Nutzungsbeschränkung umliegender Flächen - keine erforderlich
<b>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:</b> - Eingriff in das Landschaftsbild durch Hochbauten  - Eingriff in das Landschaftsbild durch Parken	- Bestehender Zustand wird durch die Anordnung und Ausgestaltung entsprechend der örtlichen Bauvorschriften verbessert. - Ersatz für entfallende Parkplätze muss nachgewiesen werden. Schutz von umliegenden Grünflächen durch Verbotsschilder und Absperrungen.
<b>Schutzgut Klima und Luft:</b> - Beeinträchtigung des Kaltluftzustroms aus dem "Krappenloch"	- Festsetzung einer Baulücke zwischen Museumsanbau und best. Gebäude. Verbesserung der Kaltluftbildung durch Dachbegrünung.
<b>Schutzgut Boden:</b> - keine relevanten Bodenfunktionen betroffen	
<b>Schutzgut Wasser / Grundwasser:</b> - Keine relevante Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung - Keine Überflutungsfläche HQ100	
<b>Schutzgut Mensch:</b> - Gefahrpotential durch Waldnähe - Gefahrpotential durch Werbeanlage - Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch suchenden und ruhenden Verkehr	- Einhaltung von Abstandsflächen - Festsetzung zur Gestaltung - Parkierungskonzept

### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

- **Keine**



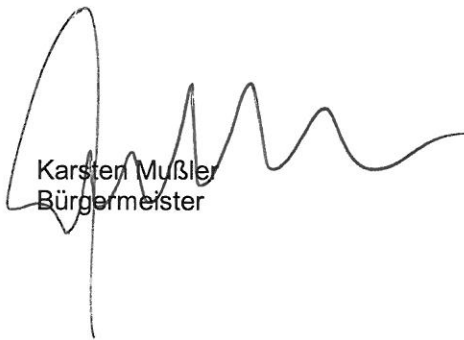
### 3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung:

Auf die die tabellarische Auswertung der eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung im Rahmen der Offenlage wird verwiesen.

### 4. Planungsalternativen:

- **Keine**

Kuppenheim, den 23.04.2015



Karsten Mußler  
Bürgermeister