

## **Bearbeitungsstand Satzung 18.05.2015**

### **Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterer Frauberg“**

#### **B Textliche Festsetzungen**

Diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften liegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, letztmals geändert durch Gesetz vom 20.11.2014, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 und der Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, letztmals geändert durch Gesetz vom 11.11.2014, zugrunde.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Unterer Frauberg“ treten im räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften außer Kraft.

#### **B.1 Allgemeine Vorschriften**

##### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Pflanzliste und der Begründung (Anlage 1).

#### **B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

##### **§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)**

WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 BauNVO).

##### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)**

(1) Grundflächenzahl (§ 16 Abs.3, i.V. mit § 19 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

(2) Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 BauNVO)

##### First- und Traufhöhen bei **Satteldächer**:

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH (Satteldach-Traufhöhe) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH (Satteldach-Firsthöhe) dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

##### First- und Traufhöhen bei **Pulldächer**:

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen PTH (Pulldach-Traufhöhe) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen PFH (Pultdach-Firsthöhe) dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

Das oberste Geschoss muss talseitig um mind. 3,00 m gegenüber der Außenfassade eingerückt werden.

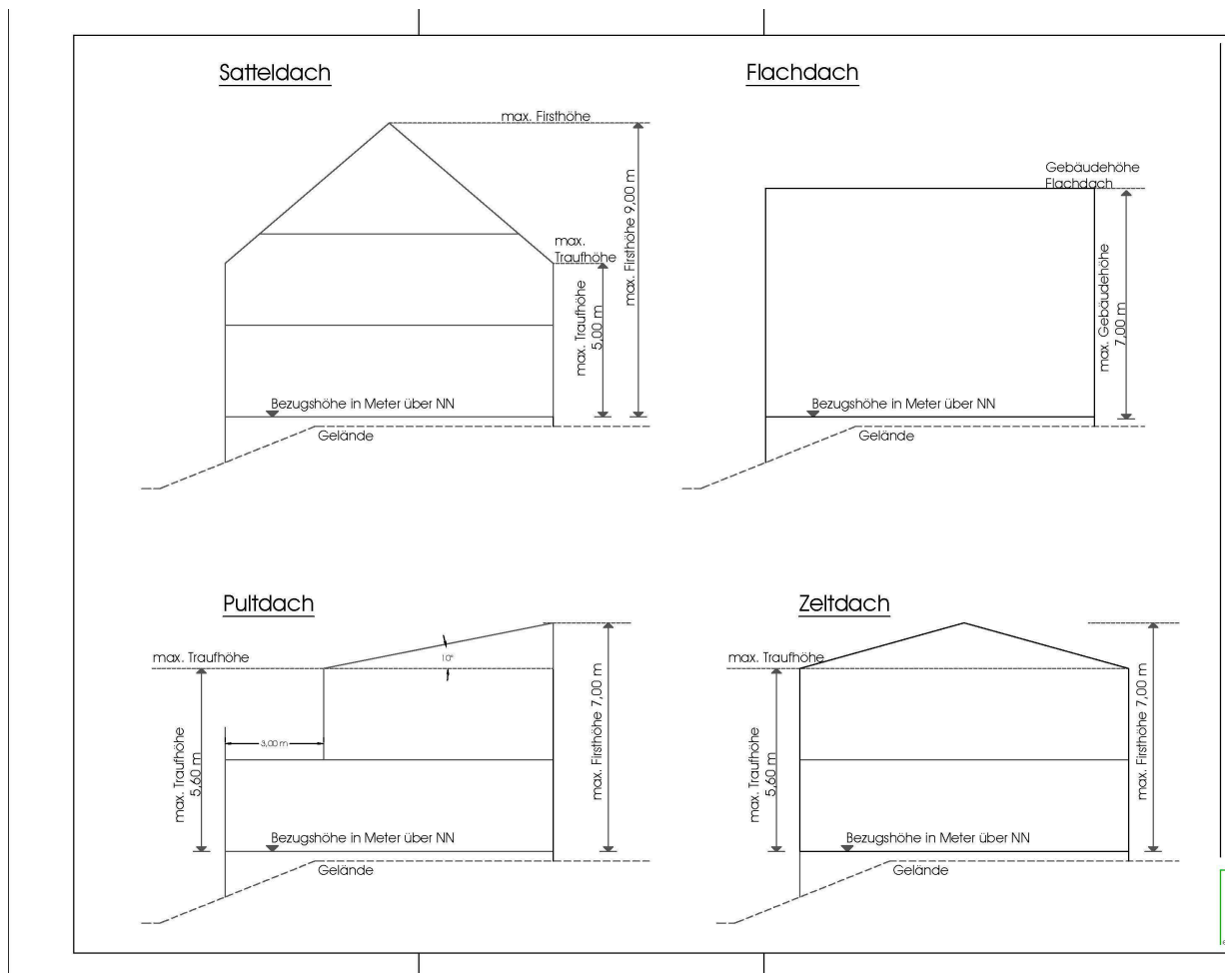
**Gebäudehöhen bei Flachdächern:**

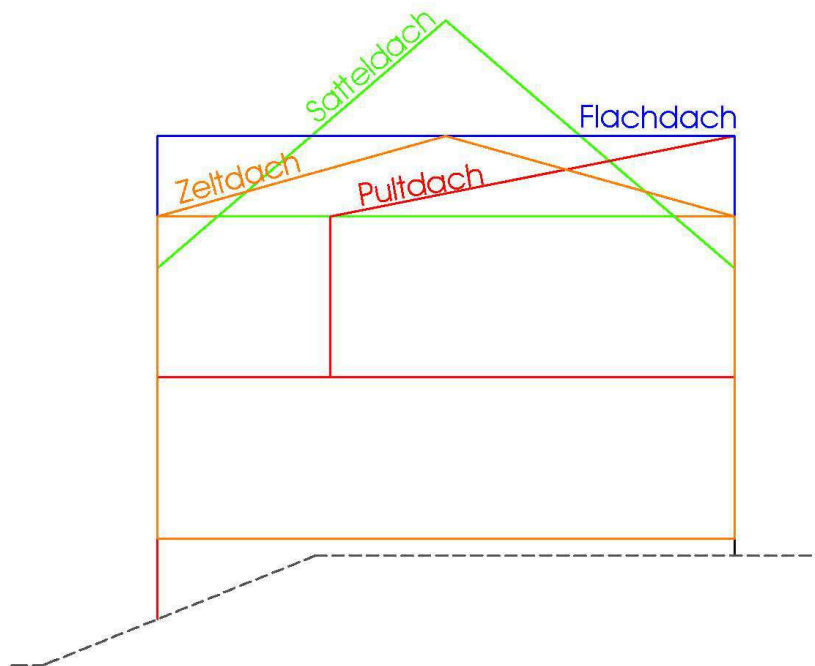
Bei Flachdächern gilt als max. Gebäudehöhe die in der Nutzungsschablone angegebene Gebäudehöhe FGH (Gebäudehöhe Flachdach). Die Gebäudehöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) gemessen.

**First- und Traufhöhen bei Zeltdächern:**

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen ZTH (Zeltdach-Traufhöhe) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen ZFH (Zeltdach-Firsthöhe) dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.





- (3) **Bezugshöhe** (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs.1 BauNVO)  
Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben um maximal 0,50 m bzw. nach unten um maximal 1,0 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

**§ 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

entsprechend den Einschrieben im Plan.

O = offene Bauweise

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Die Hauptfistrichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäuden. Querbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei die Breite des Querbaus max. 1/2 der Länge des Hauptgebäudes betragen darf. Der Abstand vom Hauptfist zum First des Querbaus muss mindestens 0,50 m in der Senkrechten betragen.

**§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB). Gebäudeteile, welche die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Veranden, Pfeiler, Vordächer, nicht ebenerdige Terrassen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Freitreppen über Baugrenzen ist bis zu 1,0 m zulässig, wenn sie nicht breiter als  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelängsseite, höchstens jedoch 4,0 m (ausgenommen Dachvorsprünge) sind.

**§ 6 Flächen zur Niederschlagswasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- (1) Gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung wird eine Fläche für Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung (hier Retentionsbauwerk) festgesetzt.

**§ 7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis 20 m<sup>3</sup> in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur eine Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3 m betragen.

**§ 8 Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt:  
Es sind maximal 2 Wohnungen pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhauseinheit zulässig.

**§ 9 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen GA (für Garagen und Carports) oder CP (nur Carports) besonders ausgewiesen sind.
- (2) Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den für Garagen oder Carports ausgewiesenen Flächen darüber hinaus an den straßenzugewandten Grundstücksseiten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baufenstern zulässig.
- (3) Für Garagen ist ein Abstand von mindestens 4,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Für überdachte Stellplätze / Carports ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- (4) Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (§ 23 Abs.5 BauNVO).

**§ 10 Pflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Umweltberichts. Die Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung und der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Bepflanzung ist gemäß der Pflanzliste durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Abdeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

- (1) Dachbegrünung:  
Für sämtliche Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer bis 5 Grad wird eine extensive Dachbegrünung (Mindestanforderung 8 – 10 cm Substratstärke) festgesetzt.

- (2) Insektenfreundliche Beleuchtung:  
Für die Ausleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.
- (3) Wasserdurchlässige Beläge:  
Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.
- (4) Pflanzgebot für Straßenbäume:  
Im Plangebiet werden Straßenbäume als Pflanzgebot festgesetzt. Abweichungen vom festgesetzten Pflanzabstand sind im Bereich von Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen ausnahmsweise bis zu 5,00 m möglich (Stammumfang mind. 16/18 cm).
- (5) Inanspruchnahme von Grundstücksflächen:  
Auf den Baugrundstücken sind je Grundstück mind. 2 Obst- oder Laubbäume aus der Pflanzliste (Stammumfang mind. 14/16 cm für Laubbäume und 12/14 cm für Obstbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 5 Meter möglich. Der Erhalt bestehender Bäume kann angerechnet werden.
- (6) Ortsrandeingrünung – PFG:  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG bezeichneten Fläche sind je Baugrundstück mind. 1 Laub- oder Obstbaum und 25 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Maßnahmenfläche 1 (MF1) – bestehender Pfaffenackergraben:  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF1 bezeichneten Fläche wird im südöstlichen Bereich der bestehende Pfaffenackergraben als Gewässer 2. Ordnung erhalten. Der Durchflussbereich wird durch entsprechende Pflege offen gehalten, so dass ein ungehinderter Abfluss gewährleistet ist. Im nordwestlichen Bereich wird begleitend zur Erschließungsstraße ein artenreicher Gras- Krautsaum angelegt und dauerhaft gepflegt.
- (8) Maßnahmenfläche 2 (MF2) – naturnah geführter Pfaffenackergraben mit Mähwiese:  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF2 bezeichneten Fläche wird der Pfaffenackergraben ab der bestehenden Querung der Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 55 m naturnah in Mäander geführt und landschaftlich gestaltet. Dazu sind die Grabenränder mit unterschiedlich geneigten Steil- und Flachböschungen auszubilden und mit begleitenden Steinschüttungen zu versehen. Die bestehenden Laubbäume sind zu erhalten. Begleitend zu den Gräben sind partiell standortgerechte Neupflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.  
  
Die verbleibenden Wiesenflächen sind als magere, blumenreiche Wiesenflächen zu erhalten bzw. wieder anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat ist auf die Lebensraumsprüche für magere Flachlandmähwiesen auszurichten (blumenreiche Saatgutmischung). Die Wiesenflächen sind in zweischüriger Mahd mit Abraum des Mähguts zu pflegen.
- (9) Maßnahmenfläche 3 (MF3) – Bestandsbäume mit Grabensystem:  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF3 bezeichneten Fläche wird ein naturnahes Mulden- und Grabensystem zur Retention und Versickerung des aus dem Entwässerungsgraben entlang den Baugrundstücken abfließenden Niederschlagswasser angelegt. Dazu sind die Grabenränder mit unterschiedlich geneigten Steil- und Flachböschungen auszubilden und mit begleitenden Steinschüttungen zu versehen. Die bestehenden Laubbäume sind zu erhalten.

Begleitend zu den Gräben sind partiell standortgerechte Neupflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

Die verbleibenden Wiesenflächen sind als magere, blumenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat ist auf die Lebensraumsprüche für magere Flachlandmähwiesen auszurichten (blumenreiche Saatgutmischung). Die Wiesenflächen sind in zweischüriger Mahd mit Abraum des Mähguts zu pflegen.

- (10) Maßnahmenfläche 4 (MF4) – gelenkte Sukzession mit Grabensystem:  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF4 bezeichneten Fläche werden durch gelenkte Sukzession wertvolle Gehölzbestände erhalten und entwickelt (Entfernung von Brombeerverbuschung, Freistellung von Gehölzen, Belassen von Totholz). Die bestehenden Laub- und Obstbäume werden erhalten.

Als Habitate für holzbewohnende Käferarten sind sämtliche innerhalb des Plangebietes gerodete Stämme bestehender Obstbäume in Stammabschnitten von mind. 4 m Länge innerhalb der Maßnahmenfläche MF4 schräg aufgebockt auf Reisig und Astwerk zu lagern.

Innerhalb der Maßnahmenfläche wird ein naturnah gestaltetes Mulden- und Grabensystem zur Führung, Retention und Versickerung des aus dem Entwässerungsgraben entlang den Baugrundstücken abfließenden Niederschlagswasser angelegt. Dazu sind die Grabenränder mit unterschiedlich geneigten Steil- und Flachböschungen auszubilden und mit begleitenden Steinschüttungen zu versehen.

- (11) Maßnahmenfläche 5 (MF5) – Mähwiese mit Zauneidechsenhabitaten:  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF5 bezeichneten Fläche sind bestehende Habitate der Zauneidechsen entlang den Flurstücksgrenzen der nordwestlich angrenzenden Privatgrundstücke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend sind entlang den Grundstücksgrenzen im Abstand von 30 m Steinriegel und Starkholzhäufen unter Verwendung von vor Ort zu bergendem Totholz anzulegen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein unterirdisches und mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung versehenes Retentionsbauwerk für Niederschlagswasser aus dem Gebiet zulässig. Ebenso ist die Anlage eines wasserdurchlässig befestigten Fußweges in der Fläche zulässig. Der Fußweg ist so anzulegen, dass die bestehenden Habitate der Zauneidechsen unberührt bleiben.

Die verbleibenden Wiesenflächen sind als magere, blumenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat ist auf die Lebensraumsprüche für magere Flachlandmähwiesen auszurichten (blumenreiche Saatgutmischung). Die Wiesenflächen sind in zweischüriger Mahd mit Abraum des Mähguts zu pflegen.

- (12) Öffentliche Spielplatzfläche:  
Die öffentliche Spielplatzfläche ist mit Ausnahme der reinen Spielflächen naturnah zu gestalten und mit mind. 3 heimischen Obst- oder Laubbäumen aus der Artenliste zu bepflanzen. Wasserundurchlässig befestigte Fußwege sind in der Fläche zulässig.
- (13) Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauBG):  
Die im Lageplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig.

Für diejenigen Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten, das heißt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm.

- (14) Zu verwendende Mindestqualität und Mindestgrößen für die vorgenannten Pflanzen:  
Bäume / Hochstämme und Stammbüsche  
mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm für Laubbäume auf öffentlichen Flächen bzw. Stammumfang mind. 14-16 cm für Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen  
Obstbäume als Hochstamm  
Stammumfang mind. 12 / 14  
Sträucher  
3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe mind. 125 / 150 cm

- (15) Umgang mit Oberboden:  
Vorhandener Oberboden ist gemäß Din 18.915 von allen Bau- und Betriebsflächen abzutragen, fachgerecht zu lagern und einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Bei längerer Lagerung ist eine Zwischenbegrünung empfehlenswert.

**§ 11 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung werden Teilflächen als mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (LR) zugunsten verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. eneREGIO) zur unterirdischen Führung von Leitungen bzw. für einen dem gesamten Gebiet dienenden Entwässerungsgraben zur Ableitung von oberflächlich in das Gebiet fließenden Niederschlagswassers festgesetzt. Die Flächen für Leitungsrecht sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

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

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

**§ 13 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)**

Im straßenseitigen Hofbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

**§ 14 Höhenlage der Straße (§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)**

Höhenlage der Straße entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

**§ 15 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke insbesondere für Telekommunikation, Gas- und Stromversorgung und sonstige technische Erschließung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

## C 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

### (1) Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

SD = Satteldach mit 20° bis 40° Dachneigung,

PD = Pultdächer mit bis 15° Dachneigung,

FD = Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit Dachneigung  $\leq 5^\circ$

ZD = Zeltdach mit bis 15° Dachneigung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen in gedeckten Farben zulässig.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Garagendächer sind, soweit nicht in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer zulässig.

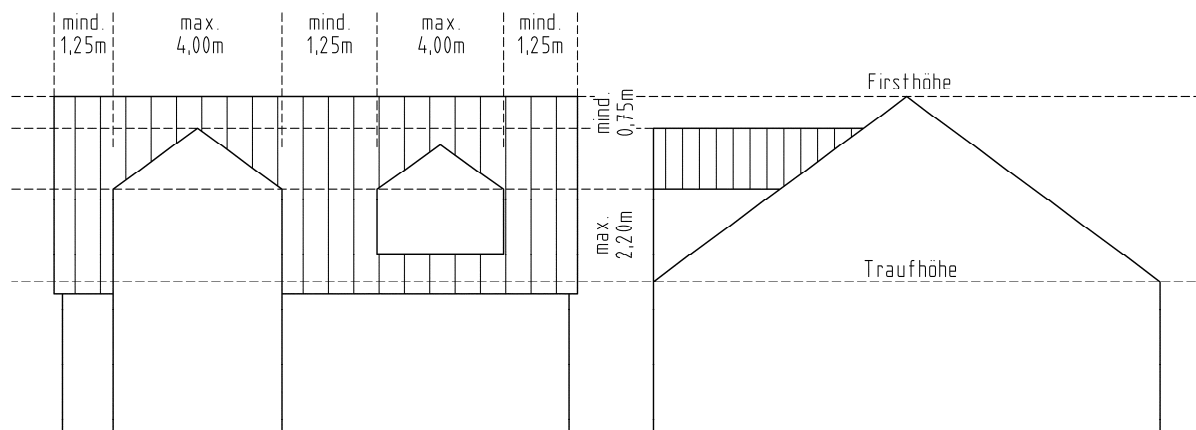
Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zugelassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt auch für Garagendächer.

Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

### (2) Dachaufbauten und Nebendächer (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Dachgauben und untergeordnete Nebendächer (Quer- und Gegengiebel) sind zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- Abstand zum Ortgang mind. 1,25 m
- Abstand untereinander mind. 1,25 m
- Abstand zum First mind. 0,75 m
- Breite max. 4,00 m
- Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite max. 50% der Gebäudelänge
- Traufe der Gaube max. 2,20 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes



Tonnen-, Fledermausgauben oder Schleppegauben mit abgeschrägten Seiten (abgewalmte Schleppegauben) sind nicht zugelassen. Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform bzw. eine Form von Quer- und Gegengiebeln zugelassen.



**(3) Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen, Mauern und Hecken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen:

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind diese mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Außerdem sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m - zulässig.

Mauern:

Mauern sind nur als notwendige Stützmauern in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Freistehende Mauern sind unzulässig. Ausnahmsweise sind freistehende Mauern als Sichtschutz bis zu einer Länge von 2,50 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

**(4) Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Kies- oder Schotterflächen sind nicht zulässig.

**(5) Gestaltung der Belagsflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Stellplätze, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonwerksteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) herzustellen.

**(6) Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig.

**(7) Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO, § 74 Abs.2 Nr.2 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 Stellplatz

Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2 Stellplätze

2 Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Gebäude = 2 Stellplatz

2 Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Gebäude = 4 Stellplätze

**(8) Zufahrten**

Wird bei einem Grundstück im Bereich von geplanten öffentlichen Stellplätzen eine weitere Grundstückszufahrt notwendig, so ist diese auf einer Länge von max. 4 m auf der an die öffentliche Fläche grenzenden Grundstücksseite zulässig, sofern kein öffentliches Interesse oder öffentliche bauliche Anlagen (Verkehrsgrün, Anlagen der Straßenbeleuchtung, öffentliche Bäume inkl. der zugehörigen Baumscheiben und Pflanzbindungen / Pflanzgebote) entgegenstehen.

**(9) Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)**

- (9.1) Für neu zu errichtende Gebäude sind für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen Retentionszisternen zum Sammeln und Verwenden mit einem Rückhaltevolumen von 25 l je Quadratmeter Dachgrundfläche herzustellen.

- (9.2) Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen. Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Für die Regenwassernutzung im Haushalt ist gemäß § 5 Abs. 2 und Abs. 3 der Wasser-versorgungssatzung der Stadt Kuppenheim ein Antrag auf Befreiung vom Benutzungs- zwang zu stellen.

- (9.3) Der Retentionszisternenüberlauf darf nur an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Die Drosselabflussmenge beträgt max. 0,4 l/s.
- (9.4) Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

## **D Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 (6) BauGB)**

### **1. Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung:**

- a) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- b) Die Schmutzwasserkanäle verlaufen in einer mittleren Tiefe von 2,20 m sowie die Regenwasserkanäle in einer mittleren Tiefe von 1,70 m unter der Oberkante der Erschließungsstraßen. Damit ist die Entwässerung der Baugrundstücke grundsätzlich im Freispiegelabfluss möglich.
- c) Gemäß § 18 Abs. 2 der Abwassersatzung (AbwS) der Stadt Kuppenheim ist die Abwasserableitung für tieferliegende Grundstücksbereiche, Gebäudeteile und bauliche Anlagen mit Abwasserhebeanlagen durchzuführen.
- d) Für Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen werden Zisternen festgesetzt.
- e) Weiterreichende Regelungen sind der Abwassersatzung der Stadt Kuppenheim zu entnehmen.

### **Einleiten von Drainagewasser:**

Gemäß § 8 Abs. 3 der Abwassersatzung (AbwS) der Stadt Kuppenheim bedarf das Einleiten von Drainagewasser der schriftlichen Genehmigung der Stadt. Drainagewasser darf nur in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

### **2. Grundwasserschutz:**

- a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. §§ 43 und 92 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
- b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen und zugehörige Versickerungsanlagen sind in den

Bauplänen darzustellen und nach Herstellung dieser von der Stadtverwaltung abnehmen zu lassen.

**3. Denkmalschutz:**

Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Karlsruhe.

**4. Bodenschutz:**

a) Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen, ist das Landratsamt Rastatt, Wasserwirtschaftsamt sofort zu verständigen.

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

b) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschleppen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.

c) Anlagen zur Nutzung von Erdwärme bedürfen – soweit sie Eingriffe in das Grundwasser erzeugen können (Sondentechnik) – der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in einem solchen Fall rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt – Amt für Wasserwirtschaft – zu beantragen. Mit dem Bau darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

d) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

e) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

f) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

g) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

h) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

**5. Grundwasser**

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren können, sind anzuzeigen und bedürfen evtl. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. (siehe auch Hinweis 2.)

**6. Baugrundstücke**

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat vor der Bebauung selbst für die ggf. erforderliche Abholzung des Baum- und Buschbestandes zu sorgen.

## 7. ÖPNV

Das Gebiet verfügt südöstlich über einen Anschluss an die Buslinie 241 (Rastatt-Kuppenheim) sowie 243 (Baden-Baden-Kuppenheim). Der Stadtbahnhaltepunkt Kuppenheim (Murgtalbahn) ist ca. 1300 m vom Baugebiet entfernt.

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen und der Vollzug bei der Stadt Kuppenheim anzuzeigen.

## 9. Stellplatzgestaltung

Die Stellplatzgestaltung ist in den Bauvorlagen darzustellen.

## 10. Freiflächengestaltungsplan

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

## 11. Leuchtenmasten

Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,50 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß §126 BauGB wird hingewiesen.

## 12. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht vom 18.05.2015 wird hingewiesen.

## Pflanzliste

### Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, 3xv, Stammumfang gemäß Festsetzung.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	robuste lokale Sorten

### Sträucher und Blüthengehölze

Qualität: Höhe siehe Festsetzung, mind. 2 x verpflanzt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix spec.	Weiden in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,00m über dem Boden gemessen.

## Pflanzliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

## Feuchtigkeitsvertragende Sträucher feuchtigkeitsliebende Stauden

Höhe siehe Festsetzung, mind. 2 x verpflanzt

Purpurweide	(Salix purpurea)	Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Rispensegge	(Carex pendula)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)	Rohrglanzgras	(Typophoides arundinacea)

## Kletterpflanzen

Pflanzqualität gemäß den Festsetzungen

### Selbstklimmer

Parthenoc. tricusp.	Kletterwein
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quin.	Wilder Wein

### Gerüstkletterpflanzen

Vitis vinifera	Weinrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe
Polygonum auberti	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber
Lonicera periclym.	Waldgeißblatt

## Begrünte Flachdächer

Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Campanula porten.	Ranken-Glockenblume
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sang.	Storchschnabel
Helianthemum num.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Inula ensifolia	Schwertalant
Melica ciliata	Perlgras
Melilotus spec.	Honigklee
Petrohragia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tect.	Dachwurz
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Teucrium cham.	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian
Vicia sepium	Zaunwicke
Veronica chamaedrys	Ehrenpreis

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 22.07.2011. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

## **VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat in seiner Sitzung vom 10.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 28.10.2014.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in Form eines Scopingtermins am 24.10.2013.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Kuppenheim zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erfolgte am 15.12.2014.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis einschließlich 06.02.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis einschließlich 06.02.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kuppenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2015 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **Ausfertigung:**

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Vorschriften „Unterer Frauberg“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.05.2015 und der Textteil in der Fassung vom 18.05.2015 des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Stadt Kuppenheim vom 18.05.2015. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 18.05.2015.

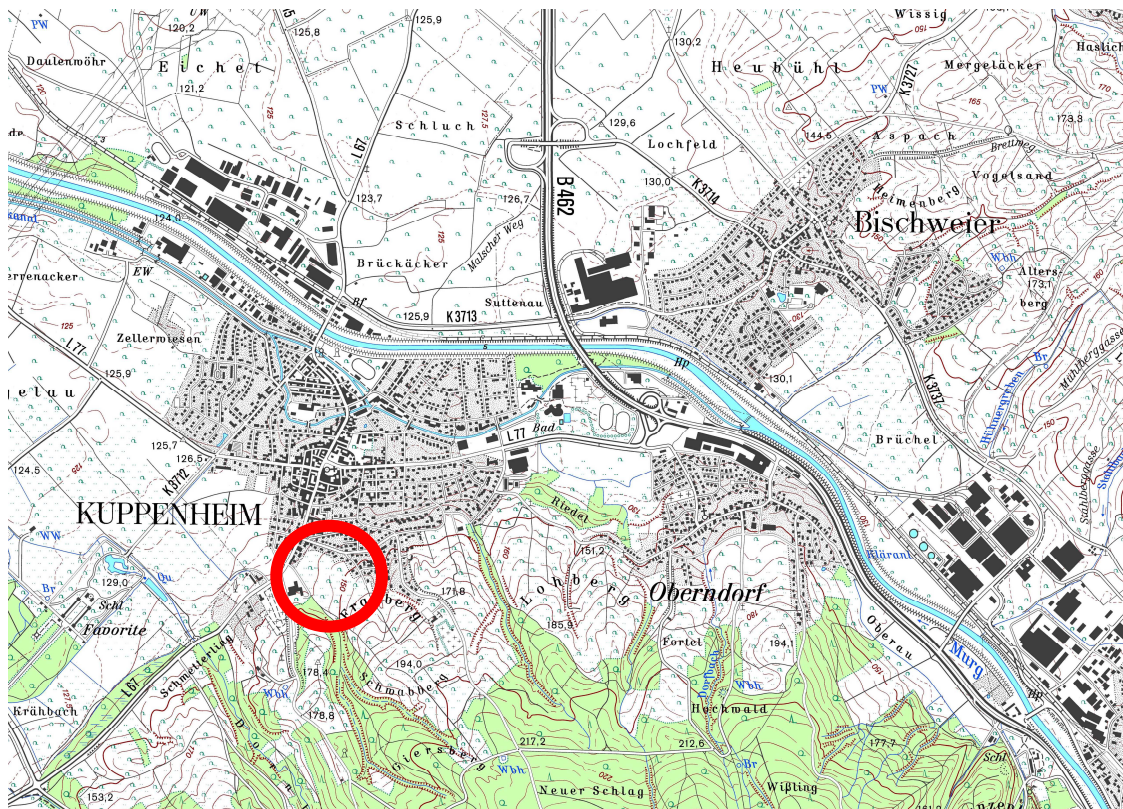
Karsten Mußler  
Bürgermeister

# Stadt Kuppenheim

## Bebauungsplan „Unterer Frauberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

### und örtliche Bauvorschriften

### Satzungsbeschluss Begründung



Bearbeitet durch:

planungsgruppe stahlecker  
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner  
Stuttgarter Straße 36 70469 Stuttgart  
Tel. 0711 636 0030 Fax 0711 636 0036  
mail@pg-s.de

18. Mai 2015

## INHALT

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>4</b>
1.1	Grundlagen des Bebauungsplans .....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	4
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangsposition.....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage im Stadtgebiet – Entwicklung des Gebietes .....	6
3.2	Bestand / Siedlungsstruktur / Stadt und Landschaftsbild.....	7
3.3	Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebiets .....	7
3.4	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	7
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	8
4.2	Bestehende Untersuchungen und Gutachten.....	9
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Städtebauliches Konzept .....	10
5.2	Ökologisches Konzept .....	11
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
6.1	Untersuchung der Schutzgüter und deren Empfindlichkeit.....	12
6.2	Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – interne Kompensation .....	15
6.3	Kompensation außerhalb des Bebauungsplangebietes .....	16
	Aufbau eines neuen Waldmantels entlang der L 67 .....	16
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
7.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	17
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	17
7.4	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	18
7.5	Bauweise .....	18
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
7.7	Zulässige Zahl der Wohneinheiten .....	19



7.8	Verkehrsflächen.....	19
7.9	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	20
7.10	Bestehende Leitungen im Plangebiet.....	20
7.11	Geplante Leitungen und Gräben / Flächen mit Leitungsrechten im Plangebiet.....	20
7.12	Flächen für Regenwasserbehandlung.....	20
7.13	Öffentliche Grünflächen .....	21
7.14	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
7.15	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung .....	22
7.16	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen .....	22
7.17	Öffentliche Spielplatzfläche.....	23
7.18	Umgang mit Boden .....	23
7.19	Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	23
7.20	Örtliche Bauvorschriften.....	23
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>25</b>
8.1	Verkehrerschließung .....	25
8.2	Ver- und Entsorgung.....	26
8.2.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung.....	26
8.2.2	Abfallbeseitigung .....	26
8.2.3	Abwasserbeseitigung .....	26
8.2.4	Niederschlagswasserbehandlung.....	26
8.2.5	Leitungsrechte .....	26
8.3	Naturschutz und Landschaftspflege .....	26
8.3.1	Naturschutz und Landschaftspflege im Plangebiet .....	26
8.3.2	FFH- und Vogelschutzgebiete in der Umgebung .....	27
8.3.3	Kompensation.....	27
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Statistik.....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>27</b>

## **1 GRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF**

### **1.1 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013) und die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014).

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, in dem auch die landespflegerischen Belange analog den Vorschriften des Naturschutzgesetzes beinhaltet sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Am 10.06.2013 wurde für den Bebauungsplan „Unterer Frauberg“ ein förmlicher Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB herbeigeführt.

Am 24.10.2013 fand ein Scopingtermin statt, bei dem die betroffenen Belange und die Detaillierung des Untersuchungsgrades des Umweltberichtes erörtert wurden. Im Anschluss fand die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Am 28.10.2014 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt.

Am 15.12.2014 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt und abgewogen. Im Anschluss daran wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Entwurfes sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In seiner Sitzung am 18.05.2015 wird der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Entwurf behandeln und die Abwägung durchführen. Es ist vorgesehen, im Anschluss daran in der Sitzung den Satzungsbeschluss fassen.

## **2 ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Bereits seit vielen Jahren ist in der Stadt Kuppenheim ein anhaltender, erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Die Ausweisung immer neuer Baugebiete auf bisherigen Freiflächen entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt und ist auch nicht im Sinne der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zusätzlich tritt mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden stärker als bisher in das Blickfeld. Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dadurch wird die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 5 BauGB deutlich stärker betont. Der Inanspruchnahme von Freiflächen

durch Bauleitplanung sollen danach Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Um diesen städtebaulichen Grundsätzen gerecht zu werden und gleichzeitig zumindest einen großen Teil des Bedarfes zu befriedigen lag ein wichtiger Schwerpunkt der Entwicklung in den letzten 15 Jahren in der Innenentwicklung der Stadt Kuppenheim. Mehrere Sanierungsgebiete mit dem Ziel, innerstädtisch und zentrumsnah attraktiven Wohnraum zu schaffen wurden erfolgreich umgesetzt. Gleichzeitig erfolgte eine konsequente Erfassung von Baulücken mit dem Ziel, möglichst viele davon zu schließen. Durch diese optimierte Nutzung vorhandener Wohnbauflächen konnte dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 9 BauGB) stets eine hohe Priorität eingeräumt werden.

Während dieser Zeit wurden zahlreiche Bebauungspläne, die ausschließlich den Bestand überplanen, aufgestellt und realisiert. Zahlreiche Bauvorhaben in der zweiten Reihe (verdichtetes Bauen) bzw. nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) sowie An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden wurden großzügig genehmigt. Auch im Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden landwirtschaftliche Nebengebäude durch neue Wohnhäuser ersetzt. Die betriebene Sanierung des Ortskerns führte so zur weiteren Optimierung des Flächennutzwertes der Stadt Kuppenheim.

Parallel zur Innenentwicklung wurden in Kuppenheim behutsam Neubaugebiete ausgewiesen. Nachdem in den vergangenen Jahren die Baugebiete „Mittlere Zellerwiesen“ (1985/1986) und „Pfaffenacker“ (2008) entwickelt wurden, schien zunächst der Bedarf über einige Jahre hinweg gedeckt zu sein. Die rasche Aufsiedlung dieser Gebiete spiegelt jedoch die große Nachfrage nach weiteren vergleichbaren Baugebieten wider.

Beide Gebiete weisen einen sehr geringen Anteil noch nicht bebauter Grundstücke (Baulücken) auf, der deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Gebiete in anderen Gemeinden liegt. Insgesamt weist das Baulückenkataster noch 37 unbebaute Grundstücke auf. Frei verbleibende Bauplätze sind ausschließlich in privater Hand und können der Stadt nicht als Verfügungsmasse dienen. Die Gebiete können somit als vollständig bebaut betrachtet werden. Gleichzeitig gibt es eine hohe Nachfrage von Bauplatzinteressenten für städtische Baugrundstücke. Hinzu kommt, dass die verstärkte Ansiedlung von Industrie und Gewerbe auf der Gemarkung einen weiteren Bedarf an verfügbaren Baugrundstücken erwarten lässt. Auf der neu aktualisierten Anfrageliste für Bauplätze bei der Stadt Kuppenheim werden derzeit 306 Bauplätze angefragt (Stand 5.05.2015).

Aus diesen Betrachtungen und Analysen heraus besteht auch zukünftig ein Bedarf an entsprechenden Wohnbauflächen, die neu entwickelt werden müssen. Im Flächennutzungsplan sind hierzu mehrere geplante Wohnbauflächen ausgewiesen (Zellerwiesen, Oberer Siegberg, Unterer Frauberg, Schäfzgenacker / Hinter den Höfen). In einer Untersuchung wurden diese möglichen Baugebiete näher beleuchtet und unter den Gesichtspunkten ökologische Wertigkeit des Gebietes, Ausrichtung, problemlose / schwierige Erschließung, wirtschaftliche Verwertung und im Umfeld vorhandene Infrastruktur wie Grundschule und Kindertagesstätte gegenübergestellt und bewertet. Mit deutlichem Abstand hat sich das Gebiet „Unterer Frauberg“, das im Flächennutzungsplan mit einer Größe von 4,7 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, als das unter den genannten Gesichtspunkten am Besten geeignete Gebiet herausgestellt.

Mit diesem Verfahren soll nun das Gebiet „Unterer Frauberg“ bauleitplanerisch entwickelt werden, um den in Kuppenheim weiterhin vorhandenen Bedarf an Wohnbaufläche zu befriedigen. Dazu wurde für diesen Bereich zunächst ein städtebauliches Konzept aufgestellt. Auf Grund der sensiblen landschaftlichen Lage in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet und FFH-Schutzgebiet bleibt nach dem städtebaulichen Konzept ein ca. 1 ha großer Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebietsfläche dauerhaft unbebaut.

Die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Ziele wie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet und in der Umgebung, die Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes werden bei der Aufstellung des Planes berücksichtigt.

Die Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Schulen weisen in Kuppenheim noch Potenziale auf, so dass durch die Ausweisung des Gebietes voraussichtlich kein weiterer Bedarf an derartigen Einrichtungen entsteht.

### **3 LAGE DES PLANGEBIETES UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSPOSITION**

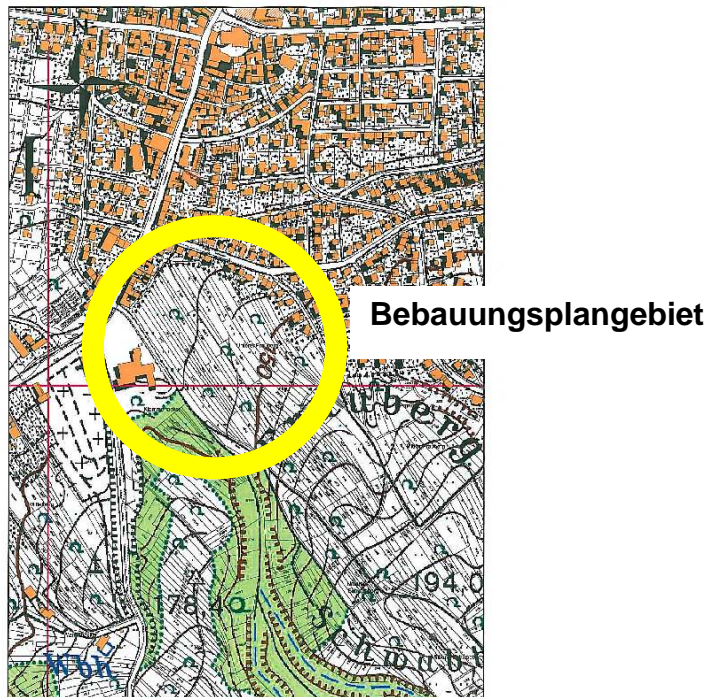
#### **3.1 Lage im Stadtgebiet – Entwicklung des Gebietes**

Das Gebiet Unterer Frauberg liegt am südlichen Rand von Kuppenheim und wird durch die Topographie und den teilweise mächtigen Baumbestand geprägt. Im Westen angrenzend an das Gebiet befindet sich das Haus Fichtental, ein Alten- und Pflegeheim des Klinikums Mittelbadens. Das Gebiet wird im Nordwesten, im Norden und Nordosten durch die vorhandene Bebauung entlang der Friedrichstraße, der Spitalstraße bzw. der Straße Unterer Frauberg begrenzt.

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gesamtgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 23 m auf und steigt nach Süden hin an. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch Wiesen, einzelne Obstbäume und Baumgruppen geprägt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Stich an der Spitalstraße sowie über die Erschließungsstraße zum Haus Fichtental.

Von der im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche „Unterer Frauberg“ ausgewiesenen Fläche mit ca. 4,7 ha. werden mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan ca. 3,7 ha entwickelt.



### 3.2 Bestand / Siedlungsstruktur / Stadt und Landschaftsbild

Der bisherige Ortsrand wird im südlichen Bereich durch Wohngebäude mit zahlreichen rückwärtigen, zur freien Landschaft zeigenden, Schuppen gebildet.

Der Hochpunkt des Gebietes liegt mit etwa 157 m über NN im östlichen Randbereich, der tiefste Punkt mit ca. 134 m über NN im nördlichsten Bereich des Gebietes.

Das Gebiet wird derzeit überwiegend als Wiesenflächen mit einzelnen Obstbäumen genutzt.

Vom Gebiet aus bietet sich ein herausragender Blick über die Stadt (Stadtkirche), zur Rheinebene mit Vogesen und den Hängen des Schwarzwaldes.

### 3.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebiets

Nördlich an das Plangebiet schließt sich die Ortslage Kuppenheim an. Südöstlich geht die Wiesen- und Streuobstnutzung in sukzessionsartige Gehölz- und Baumgruppen sowie Waldflächen über.

### 3.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

#### **Biotopkartierte Bestände / Schutzgebiete im Gebiet und in der Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich wie auch weite Teile des Stadtgebietes Kuppenheim innerhalb des Naturparkes Schwarzwald Mitte / Nord.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete oder biotopkartierten Bestände vorhanden.

Südlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (FFH-Nr. 7215341, Größe insgesamt ca. 1.330 ha). Auch die Landschaftsschutzgebietsgrenze führt fast bis an die Geltungsbereichsgrenze heran.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere nach § 32 NatSchG geschützte Bereiche (Hohlweg direkt angrenzend, Feldhecken und Feldgehölze in einer Entfernung von ca. 50 m).

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

#### Regionalplan

Der **Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003** (Regionalverband Mittlerer Oberrhein, rechtskräftig seit Februar 2003) weist die Stadt Kuppenheim als „Kleinzentrum“ aus. Diese sind so zu sichern und auszubauen, dass die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche gewährleistet ist. Die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsstätten sollen vorrangig auf die Siedlungsbereiche konzentriert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Unterer Frauberg“ lässt sich im Einklang mit den Vorgaben der Regionalplanung entwickeln. Die geplante Entwicklung entspricht den genannten regionalplanerischen Zielen.

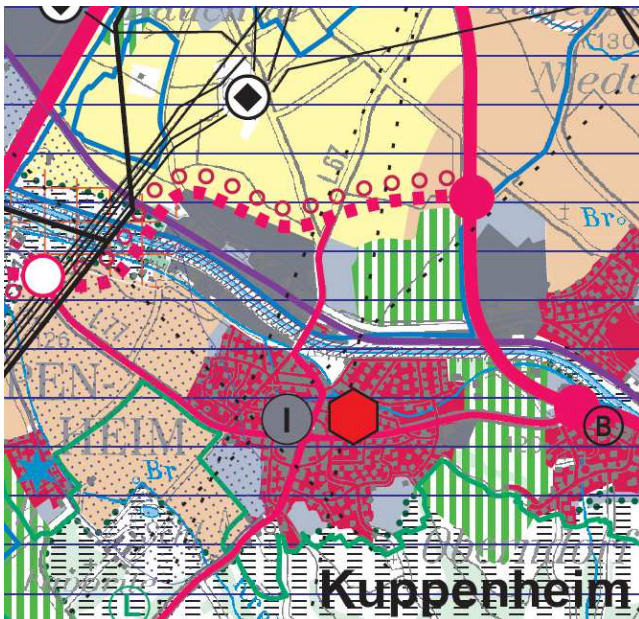


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

#### Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim vom Februar 2006 (Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH) ist der Planbereich mit rund 4,7 ha als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Von diesem Gesamtgebiet werden mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan ca. 3,7 ha entwickelt. Die verbleibende Fläche bleibt dauerhaft als Naturraum erhalten. Bei der nächsten regulären Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll an dieser Stelle keine



Ausweisung als Wohnbaufläche mehr erfolgen.

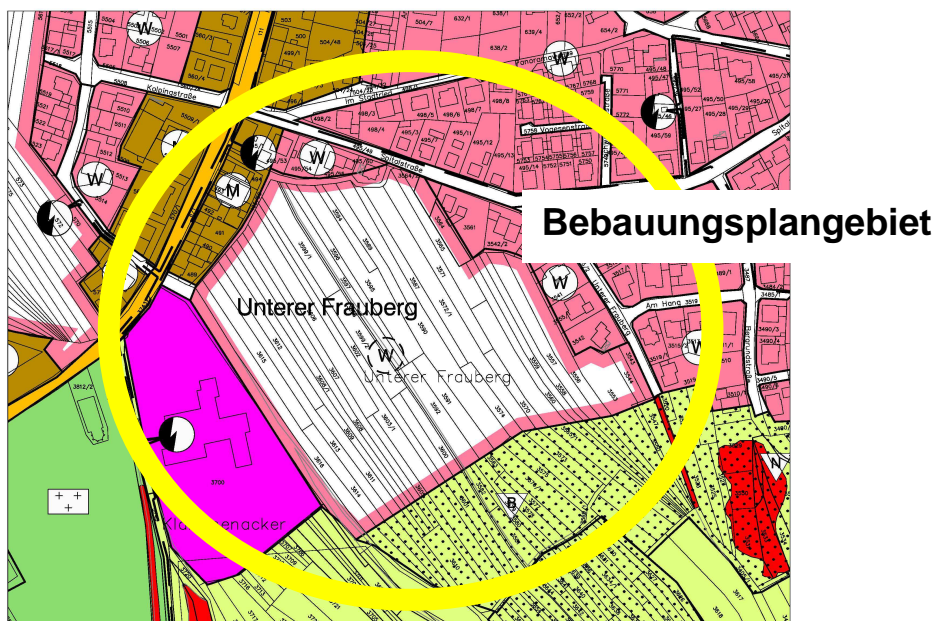


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarnschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim mit Darstellung des Bebauungsplanbereiches

Begleitend zum FNP 2015 wurde ein Landschaftsplan als landschaftsökologischer und landschaftsgestalterischer Beitrag zum Flächennutzungsplan erstellt. Er dient als langfristiges, landschaftsbezogenes Handlungsprogramm und stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Aufgaben des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dar.

Im Landschaftsplan wird das im FNP als geplante Siedlungsentwicklung dargestellte Gebiet „Unterer Frauberg“ als wertvolle Fläche im Hinblick auf Biotopschutz und Erholung und Landschaftsstruktur bezeichnet. Für die Schutzgüter Wasserdargebot, Klimaausgleich sowie Bodenschutz wird es als Vorrangfläche bezeichnet. Im Hinblick auf Landwirtschaft wird bei einer Überplanung eine geringe Beeinträchtigung ausgewiesen.

Als Begründung für die hohe Wertigkeit im Hinblick auf den Biotopschutz wird die Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet und nach § 32 geschützten Biotopen sowie ein im Gebiet vorhandener Streuobstanteil von 25-50 % genannt. Bei einer Bebauung werden Störungen und Beeinträchtigungen sowie möglicherweise ein Verlust von Biotopen erwartet (bewertet mit jedoch nur mäßiger Beeinträchtigung). Als Minderung wird eine angemessene Pufferzone zu den geschützten Biotopen sowie eine Durchgrünung des Gebietes vorgeschlagen.

## 4.2 Bestehende Untersuchungen und Gutachten

### Gutachten / Untersuchungen zu Flora und Fauna

Im Herbst 2012 und Frühjahr 2013 wurde der Baum- und Gehölzbestand kartiert sowie von März bis August 2013 Erhebungen für ein tierökologisches Gutachten erstellt. Ergänzende Untersuchungen zu Holzkäferarten, Schmetterlinge sowie Erhebungen zu den vorhandenen Wiesentypen wurden auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde von Frühjahr bis Sommer 2014 durchgeführt (Peter Endl, Ostfildern 2013 und 2014, Claus Wurst, Karlsruhe 2014).

## **Gutachten / Untersuchungen zu den Bodenverhältnissen**

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Gutachten zur Ergründung der Bodenverhältnisse erstellt (Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Weingarten 2014).

Nach Gutachten stehen im Gebiet unter einer dünnen Mutterbodenauflage Schluffe und Sande im Wechsel an, wobei der Sandanteil mit der Tiefe zunimmt. Der Hangwasserspiegel kann in niederschlagsreichen Zeiten deutlich bis in den Bereich der Geländeoberfläche ansteigen. Dies ist bei der Planung von Gebäuden und der Erschließung zu berücksichtigen.

Für den Bau der Kanäle ist nach Gutachten eine Grundwasserabsenkung mittels Vakuumburgen notwendig. Die Kanalgräben können in deren Schutz unter 45° abgebösch werden. Für die Grundwasserabsenkung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Für Gebäude ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich. Im Allgemeinen wird nach ersten Ergebnissen des Gutachtens eine Flachgründung auf einer Bodenplatte möglich sein.

Nach Aussage des Gutachtens lassen die vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse eine Regenwasserversickerung nicht zu. Durch den Wechsel von bindigen und rolligen Böden wären unkontrollierte Sickerwege sowie u.U. Beeinträchtigungen von Unterliegern nicht auszuschließen. Ferner besteht in niederschlagsreichen Zeiten eine weitgehende Wassersättigung, die eine Versickerung von Oberflächenwasser fast unmöglich macht.

## **5 INHALT DER PLANUNG**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Im Entwurfskonzept werden mehrere miteinander verwobene Erschließungsringe aneinandergelegt und an die Spitalstraße bzw. an die bestehende Erschließungsstraße zum Haus Fichtental angebunden.

Es entsteht ein sehr geordnetes, ruhiges Siedlungssystem, das sich durch die Eigenständigkeit von der Umgebung abhebt. Durch großzügige Abstandsflächen zu den bestehenden Siedlungsrändern passt sich das neue Gebiet in die bestehende Grünstruktur ein. Wertvolle Grünbestände im Süden werden erhalten. Dadurch werden größere Eingriffe in den Naturhaushalt so weit wie möglich reduziert.

Die strenge Geometrie wird durch die Lage in der bestehenden Topografie belebt. Es entstehen gleichwertige Grundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung. Im Kernbereich wird eine Reihenhausbebauung ermöglicht. Zur freien Landschaft hin entstehen teilweise größere Grundstücke, die für eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen sind.





Abb.: Städtebauliches Konzept zum Gebiet „Unterer Frauberg“

### Höhenentwicklung der Gebäude

Um die Qualität des geplanten Gebietes mit den reizvollen Ausblicken in die freie Landschaft unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten zu erhalten, wird eine moderate Höhenentwicklung mit bis 2 Geschosse vorgesehen. Als Dachform sind neben Satteldächern auch Pult, Zelt- und begrünte Flachdächer vorgesehen.

### Straßenquerschnitte

Die Straßen im Gebiet werden als Mischverkehrsfläche ausgebaut (entsprechend dem Gebiet Pfaffenacker). Über das Gebiet verteilt werden öffentliche Stellplätze mit begleitenden Baumquartieren angeordnet.

## 5.2 Ökologisches Konzept

Ein ganz entscheidender Aspekt ist die Berücksichtigung und Einbindung der Bestandssituation in die Planung. Dabei wird der mit prägenden Baumgruppen bestandene südwestliche Teil des Gebietes größtenteils von Bebauung freigehalten bzw. aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Auch der Baumbestand entlang der bestehenden Zufahrt zum Haus Fichtental, die in Teilen auch als Zufahrt in das geplante Baugebiet herangezogen wird, bleibt als Grünpuffer erhalten. Nach Auswertung der tierökologischen Gutachten wurde sowohl die Geltungsbereichsgrenze im Norden und Süden des Gebietes als auch die Anordnung der Baugrundstücke so angepasst, dass besonders wertvolle Bereiche so weit wie möglich nicht berührt werden.

Der bestehende „Pfaffenackergraben“ als Gewässer 2. Ordnung entlang diesem Erschließungsweg, der zeitweise Niederschlagswasser aus den umgebenden

Landschaftsräumen führt, wird im Bereich zwischen der vorhandenen Straßenquerung und der Mündung in das Einlaufbauwerk ökologisch aufgewertet.

Innerhalb des Gebietes sind Baumpflanzungen entlang den Straßen und Wegen in Verbindung mit der Anlage von öffentlichen Stellplätzen (Längsparkierung) vorgesehen. In Verknüpfung mit der umgebenden Landschaft werden Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen vorgeschlagen.

Die Grundstücke sind so ausgerichtet, dass weitgehend Solarnutzung bzw. Passivhäuser möglich sind. Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer wird eine Dachbegrünung vorgeschlagen. Insgesamt wird ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächen angestrebt (kompakte Bebauung, reduzierte Erschließungsflächen, offene Beläge im privaten Bereich).

Kleine Fußwege innerhalb des Gebietes sowie in die freie Landschaft erzielen eine Durchlässigkeit des Gebietes und direkte Wege zu den umgebenden Naherholungsbereichen. So kann eine hohe Qualität und Identifizierung mit der Umgebung erzeugt werden.

## 6 UMWELTBERICHT

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind entsprechend § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB bei der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen. Um dies umfassend abhandeln zu können, wird im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Planung zum hier vorliegenden Bebauungsplan „Unterer Frauberg“ entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht sowie darin eine Analyse und Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landespflege zur Ermittlung des Eingriff/Ausgleichspotentials im Plangebiet erarbeitet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 6.1 Untersuchung der Schutzgüter und deren Empfindlichkeit

Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter, Wasser, Klima / Luft, Fauna und Flora (Arten und Biotope) sowie die Schutzgüter Mensch, Erholung und Landschaftsbild betrachtet. Hier folgt ein Auszug aus den wesentlichen Ergebnissen des Umweltberichtes.

Beim **Schutzgut Boden** sind die Wert gebenden Funktionen die Eigenschaft als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf, als Standort für Kulturpflanzen sowie die Filter- und Pufferfunktion. Der Landschaftsplan benennt das Plangebiet als Vorrangfläche im Hinblick auf den Bodenschutz. Anzutreffen sind gute bis mittlere Böden. Durch die Hangneigung besteht eine hohe Erodierbarkeit. Es handelt sich um keine Flächen, die als landwirtschaftliche Vorrangflur ausgewiesen werden. Aufgrund der Hangneigung und Bodenverhältnisse wird das Plangebiet ausschließlich als Wiesenflächen genutzt. Bei einer Bebauung wird durch die Versiegelung eine starke Beeinträchtigung der Funktionen befürchtet, der mit einer möglichst geringen Versiegelung, dem Wiedereintrag des Oberbodens und Bepflanzungen begegnet werden soll. Insgesamt wird die Wertigkeit des Schutzgutes Boden im Plangebiet als sehr hoch eingestuft.

Der Umweltbericht stellt für das Schutzgut Boden eine hohe Wertigkeit in der 5-stufigen Wertskala fest.

Im Altlastenkataster des Landkreises Rastatt sind keine Verdachtsflächen dargestellt, so dass mit keinen entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen ist.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Kulturgüter** sind im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung keine entsprechenden Hinweise bekannt.

Als **Sachgüter** werden im Umweltbericht die landwirtschaftlichen Flächen sowie eine bestehende Abwasserleitung benannt.

Das **Schutzgut Wasser** wird im Umweltbericht in die Stufe mittlere bis hohe Wertigkeit eingeordnet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasser- oder Quellschutzgebietes.

Der Landschaftsplan benennt das Plangebiet als Vorrangfläche im Hinblick auf die Funktion der Grundwasserneubildung (Einstufung mit hoher bis mittlerer Bedeutung). Bei einer Bebauung wird durch die Versiegelung eine starke Beeinträchtigung der Funktionen befürchtet, der mit einer möglichst geringen Versiegelung und wasserdurchlässigen Belägen begegnet werden soll.

Entlang der bestehenden Zufahrtsstraße zum Seniorenzentrum bzw. dem weiterführenden Feldweg besteht der „Pfaffenackergraben“, der als Gewässer 2. Ordnung geführt wird. Es handelt sich dabei um einen zeitweise wasserführenden Graben. Der Pfaffenackergraben quert innerhalb des Geltungsbereiches von der südlichen Seite auf die nördliche Seite des bestehenden Feldweges.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Vorhaben im Plangebiet zu erwarten sind. Voraussetzung hierzu ist die Einhaltung der geltenden technischen Anforderungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Für die Versickerung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser werden Vorgaben formuliert, die in die Festsetzungen eingeflossen sind.

Das **Schutzgut Klima / Luft** wird im Umweltbericht mit einer mittleren bis hohen Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen bewertet. Im Ergebnis sind nach Einschätzung des Umweltberichtes keine wesentlichen Änderungen der lokalklimatischen Verhältnisse bedingt durch die Planungen des Bebauungsplans zu erwarten. Lediglich in der direkten Umgebung des Plangebietes sind Einschränkungen der Kaltluftströmungen über bestehenden Freiflächen zu erwarten.

Aus lufthygienischer Sicht führt der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene zusätzliche Kfz-Verkehr zu gewissen Zunahmen der Immissionen, die aber nicht zu Konflikten mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der 39. BImSchV führen.

Das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** wird im Umweltbericht mit einer hohen Empfindlichkeit bewertet. Im Hinblick auf **Vegetation und Lebensraumstrukturen** bestimmen überwiegend Wiesen und Resten von Streuobst die Wertigkeit des Untersuchungsraumes. In allen Teilbereichen sind die Streuobstwiesen sehr pflegebedürftig. Im Laufe der Planung wurden die wertvollsten Bereiche nahezu vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen und bleiben somit ohne Veränderung.

Es befinden sich weder im Änderungs- noch im Erweiterungsgebiet Flächen mit Schutzfunktion wie z.B. Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Eine Verträglichkeitsprüfung zur Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ist auf Grund der nicht zu erwartenden Auswirkungen nicht notwendig, da keine negativen Projektwirkungen im Hinblick auf die Schutzziele zu erwarten sind.

Die im Plangebiet vorherrschenden Wiesen bestehen zu weiten Teilen aus grasdominierten Fettwiesen mittlerer Standorte, welche überwiegend durch Mulchmahd genutzt werden. Ebenso große Bereiche der Flächen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp magere Flachlandmähwiese [6510] in unterschiedlicher Ausprägung.

Im Hinblick auf die **Fauna** wurden im Untersuchungsraum in den Jahren 2013 und 2014 umfangreiche Untersuchungen zum Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen, Tagfaltern sowie Holzkäferarten durchgeführt.

Als Ergebnis der Untersuchungen der Büros Peter Endl und Claus Wurst (s. Anlage zum Umweltbericht) ist festzustellen, dass durch das Vorhaben für die untersuchten Artengruppen naturschutzfachlich hochwertige Lebensräume betroffen sind.

Mit den festgestellten 52 Vogelarten im Untersuchungsgebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung, von denen 17 aktuell als Brutvogelarten angesprochen werden können, weist das Untersuchungsgebiet eine sehr hohe Brutpaardichte auf. Mit landesweit und / oder bundesweit 18 gefährdeten bzw. als schonungsbedürftig eingestuften Vogelarten weisen die Flächen und die nähere Umgebung insgesamt eine hohe Zahl gefährdeter Vogelarten auf.

Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebungen 8 Fledermausarten nachgewiesen. Sämtliche Fledermausarten sind nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt (EU 1997). Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet mit dem Mausohr nachgewiesen.

Als Reptilienart konnte die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mehrfach nachgewiesen werden. Die Zauneidechse ist eine bundesweit gefährdete Art und gilt landesweit als Art der Vorwarnliste.

Bei den Untersuchungen wurden insgesamt 19 Tagfalterarten nachgewiesen. Davon gilt der Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) als Art der landesweiten Vorwarnliste, der Rotklee-Bläuling (*Cyaniris semiragus*) als Art der bundesweiten Vorwarnliste.

Im Zuge der Untersuchungen der holbewohnenden Käferarten gelangen Nachweise nur weniger, meist weit verbreiteter Arten. Es handelt sich dabei um keine europarechtlich streng geschützten Arten. Somit werden hier keine speziellen artenbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das Vorhaben führt bei zahlreichen Brutvogelarten, Reptilien, Tagfaltern, Wildbienen und Holzkäfern zu Lebensraumverlusten und bei weiteren Vogelarten (Nahrungsgästen, Durchzügler) sowie bei Fledermäusen zu Funktionsverlusten von Jagd- und Rasthabitaten.

Für die gemeinschaftsrechtlich geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wird, da auf den randlichen Habitaten keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, keine Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatschG erforderlich.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen wirken sich bei den national oder europarechtlich geschützten Arten der untersuchten Tiergruppen nicht negativ auf den Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulationen aus. Funktionsmindernde Projektwirkungen im Vorhabensbereich können durch funktionsverbessernde Wirkungen im Umfeld kompensiert werden. Die ökologische Funktion der vorhandenen Habitate bleibt für die Lokalpopulationen der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt. Somit werden Verbote nach § 42 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbot) nicht verletzt.

Das **Schutzgut Mensch, Erholung und Landschaftsbild** wird im Umweltbericht mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit eingestuft.

Die Flächen dienen als Naherholungsflächen in Stadtrandnähe, sind jedoch kaum durch Feldwege erlebbar.

### **Zusammenfassung der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter**

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass der Naturraum aufgrund seiner Eignung und Vielfalt eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweist.

## **6.2 Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – interne Kompensation**

Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet machen sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen in Form von Überbauung und Versiegelung bemerkbar. Diese Eingriffe werden im Umweltbericht schutzgutbezogen bilanziert. Das Ergebnis wird im Folgenden zusammengefasst.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes sind größere Auswirkungen bei den **Schutzgütern Boden und Wasser** zu erwarten. Ein Bündel von Vorgaben und Maßnahmen wirkt den Beeinträchtigungen entgegen.

So ist das Grundwasser während der Bauphase und im späteren Betrieb vor Verunreinigungen zu schützen. Die Entwässerung im Gebiet wird im Trennsystem erfolgen und dem System „Pfaffenacker“ zugeführt. Gemeinsam mit der Dachbegrünung ergibt sich so ein wesentlicher Beitrag zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Grundwasserneubildung. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann somit soweit machbar vermieden oder minimiert werden.

Beim Schutzgut Boden sind die entsprechenden Festsetzungen sowie die Hinweise zur Bodenverwertung zu berücksichtigen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich un bebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Der abzutragende Oberboden und der für den Massenausgleich erforderliche Bodenauftrag muss den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügen. Der §12 der BBodSchV regelt die Rahmenbedingungen für das Auftragen von Boden, insbesondere von Böden in und auf eine durchwurzelte Bodenschicht.

Ein ebenfalls hoher Eingriff ist beim **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** zu verzeichnen. Durch die geplante Baumaßnahme ist mit einer Veränderung und

Beseitigung von Lebensräumen und Vegetationsstrukturen zu rechnen. Auch für dieses Schutzgut wird eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes sowie zur Kompensation von Beeinträchtigungen auf den Pflanzgebots- und Maßnahmenflächen festgesetzt.

Der Ausgleich für den Verlust von betroffenen natürlichen Lebensräumen der Mageren Flachlandmähwiesen [LRT 6510] kann innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsmaßnahme auf geeigneten Kompensationsflächen (AF 3) zumindest in weiten Teilen ausgeglichen werden.

Mittlere Beeinträchtigungen sind bei den **Schutzgütern Klima / Luft, Mensch sowie Landschaftsbild und Erholung** zu erwarten. **Kulturgüter** sind bis auf eine Bestandsleitung keine betroffen. Die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erfolgt über festgelegte Gebäudehöhen, Pflanzmaßnahmen und Eingrünungen. Für die Begrünung sind Pflanzlisten mit heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

### **Ergebnis der Bilanzierung der internen Kompensation**

Die zu erwartenden Eingriffe können durch Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet soweit machbar reduziert werden. Die Bilanzierung im Umweltbericht kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes der Eingriff für das Schutzgut Arten und Biotope nicht vollständig kompensiert werden kann. Insgesamt verbleibt hier ein **Ausgleichsdefizit von 319.750 Wertäquivalenten**, das für einen vollständigen Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen ist.

Auch für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit in Höhe von 4,3 Hektarwerteinheiten, das für einen vollständigen Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen ist.

### **6.3 Kompensation außerhalb des Bebauungsplangebietes**

Vordringliches Ziel für externe Maßnahmen ist, ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu finden und gleichzeitig hochwertige landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Entsprechende Vorschläge für externe Maßnahmen werden im Umweltbericht bzw. im Maßnahmenkonzept beschrieben und bilanziert. Die Maßnahmen werden im Folgenden kurz beschrieben.

#### **Aufbau eines neuen Waldmantels entlang der L 67**

Auf dem Flurstück 3965 mit angrenzendem naturnahen Erlenbestand (kommunaler Wald) werden in einem 850 m langen Abschnitt an der L 67 entlang dem neu entstehenden Radweg zwischen Kuppenheim und Haueneberstein Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung des Waldtraufs auf dem Flurstück 3965 (kommunaler Wald) durchgeführt. Dabei wird im dort gelegenen Waldtraufstreifen zwischen Landesstraße und Waldsaum die Anlage eines naturnahen Waldtraufs mit Hecke vorgesehen.

#### **Maßnahmen im Zuge der Biotopvernetzungs Konzeptes der Stadt Kuppenheim**

Als weitere externe Ausgleichsmaßnahme wird in Abstimmung mit dem Landratsamt die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Biotopvernetzungs Konzept der Stadt Kuppenheim herangezogen. Durchgeführt werden diese Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen im Gebiet „Runzwiesen“, hier werden Röhrichtflächen gepflegt, sowie am „Inneren Lohberg“, am „Mittleren Lohberg“ und „Hail“. Auf diesen Flächen werden bestehende Streuobstwiesen entbuscht, gepflegt und mit standortgerechten Obstbäumen bepflanzt.

### **Alt- und Totholzbereiche in städtischen Waldflächen**

Als bedeutende Maßnahme im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope werden innerhalb der gemeindeeigenen Waldflächen ökologisch wertvolle Bereiche dauerhaft aus der forstlichen Nutzung herausgenommen, um hier die Möglichkeit zur Ausbildung von Alt- und Totholzbeständen zu fördern. In Frage kommen hierfür ältere Waldbestände, in denen entsprechende „Waldrefugien“ ausgebildet werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass sich in diesen Flächen bereits heute in einem Zustand befinden, die besonders für totholzbewohnende Insektenarten, Vögel und Fledermäuse wertvolle Habitate bilden. Ergänzend zu den Refugien werden ökologisch besonders wertvolle „Habitatbaumgruppen“ festgelegt und ebenfalls dauerhaft erhalten.

Vorgesehen hierfür sind Waldflächen im Distrikt „Riedel“ mit einer Fläche von ca. 2,9 ha. Es handelt sich um ältere Bestände mit Erlen und Pappeln, in denen bereits Totholzanteile vorhanden sind. Ein weiteres Waldgebiet befindet sich im Distrikt II „Oberer Wald“ mit einer Fläche von ca. 3 ha und einem im Durchschnitt 80-jährigen Eichen-, Buchen- und Kirschenbestand.

Ergänzend hierzu ist vorgesehen, in den Waldbeständen an geeigneten Flächen Nistkästen für Vogel- und Fledermausarten aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen.

### **Ergebnis der Bilanzierung zur internen und externen Kompensation**

Zur Kompensation des plangebietsinternen Defizits werden aus dem ermittelten Maßnahmenkonzept geeignete und ausreichende Maßnahmen ausgewählt und zum Gegenstand eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages gemacht. Mit Umsetzung der festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Durchführung der vertraglich vereinbarten externen Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter ausgeglichen werden.

## **7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und weist eine Fläche von ca. 3,75 ha auf.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 – 15 BauNVO

Entsprechend der Zielsetzung und den Festlegungen des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

Die Festsetzung im Gebiet erfolgt, um eine geordnete Entwicklung im Zusammenspiel mit dem umgebenden Bestand zu entwickeln und dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das zukünftige Wohngebiet schließt sich an eine bestehende, gewachsene stadträumliche Situation an. Um einen harmonischen Übergang zu erzielen, wird eine entsprechend angepasste Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die nach BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten wird mit der Festsetzung auf 0,4 im Hinblick auf eine familiengerechte Nutzung der Gebäude ausgeschöpft.

#### **7.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Zur Sicherung der stadtgestalterischen Belange und um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten, werden im Plangebiet maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude richtet sich wesentlich nach der bestehenden Bebauung des angrenzenden Gebietes. Gleichzeitig soll für das neue Baugebiet eine familiengerechte und kompakte Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan wird die maximale äußere Gebäudehülle durch die überbaubare Grundstücksfläche, First- und Traufhöhenbeschränkung sowie die Dachneigung festgesetzt.

In Bereichen, in denen Flachdächer zulässig sind, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt werden für First- und Traufhöhe Bezugshöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an der Höhenlage der geplanten Straße, dem bestehenden Gelände sowie dem geplanten Gelände nach den Erschließungsmaßnahmen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Idealfall identisch mit der Bezugshöhe. Die Möglichkeit zur Abweichung der EFH von der Bezugshöhe um max. 0,5 m nach oben bzw. um max. 1,0 m nach unten erlaubt dem Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität. Die Bezugshöhen werden festgelegt und in die Planzeichnung verbindlich übernommen.

Ziel der Höhenbegrenzung und insbesondere der Begrenzung der Firsthöhen bei Pultdachgebäuden ist, die Wandhöhen insbesondere gegenüber Nachbarbebauungen nicht zu hoch erscheinen zu lassen und somit Verschattungen auf Nachbargrundstücken, insbesondere im Hinblick auf die Lage des Baugebietes am Hang, in verträglichem Rahmen zu halten. Die gleiche Überlegung gilt für die maximale Begrenzung der Traufhöhe.

#### **7.5 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Um eine städtebaulich angemessene Bebauung zu erreichen, wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Am zukünftigen Ortsrand soll eine optimale Durchlässigkeit zur freien Landschaft erreicht werden. Deshalb sind in diesem Bereich nur Einzelhäuser zulässig (WA3).



Um im Kernbereich des neuen Gebietes eine gewisse Verdichtung zu ermöglichen, wird hier keine Beschränkung auf bestimmte Haustypen festgesetzt (WA1). Somit können hier ganz flexibel entsprechend dem Bedarf Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser entstehen.

In den sonstigen Bereichen im Gebiet sind in Anlehnung an die Bebauung im angrenzenden Bestand Einzel- sowie Doppelhäuser zulässig (WA2).

## **7.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung von Einzelbaufenstern und die Festsetzung zur ausschließlichen Zulassung von Einzelhäusern direkt am zukünftigen Ortsrand unterstreicht die Durchlässigkeit und die angestrebte hohe Wohnqualität (WA3).

In den sonstigen Bereichen werden sowohl Einzelbaufenster als auch in begrenztem Maße längere Baufenster festgesetzt, um hier in Anlehnung an die dichtere Bebauung im angrenzenden Bestand keine Beschränkung auf bestimmte Haustypen zu bewirken (WA1 und WA2).

Durch die Festsetzung von Garagenbaufenstern wird erreicht, dass insbesondere rückwärtige Gartenbereiche geschützt werden und somit auch hochwertige, zusammenhängende Freibereiche erhalten werden. Aus diesem Grund sind auch offene Stellplätze nur direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche vorzusehen.

Die Gebäude sind weitestgehend nach Süden hin ausgerichtet um Solar- und Passivenergienutzung zu ermöglichen.

## **7.7 Zulässige Zahl der Wohneinheiten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Um zu verhindern, dass im Baugebiet überdimensionierte Mehrfamilienhäuser entstehen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhauser begrenzt.

Städtebauliche bzw. verkehrliche Gründe für die Beschränkung ist die eindeutige Ausrichtung auf ein ökologisch wertvolles Gebiet mit aufgelockerter Bebauung. Dadurch soll weiterhin in Kaltluftabfluss durch das Gebiet gewährleistet und ausreichend Grünflächen zur kleinklimatischen Aufwertung vorhanden sein. Mit dieser Zielsetzung geht einher, dass die Erschließung ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen aufweist und sich darüber hinaus die erforderliche Stellplatzanzahl reduzieren lässt. Somit kann durch die Begrenzung der Wohneinheiten dem städtebaulichen Ziel, eine ruhige Wohngegend mit möglichst wenig Verkehr zu schaffen, entsprochen werden.

## **7.8 Verkehrsflächen**

### **Straßenverkehr**

Das Plangebiet wird direkt von der Spitalstraße und über die Erschließungsstraße zum Haus Fichtental erschlossen.

Die entsprechenden Flächen werden in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Bereiche innerhalb der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche, die nicht für die Anlage der geplanten Straßen oder begleitenden Wegen befestigt werden müssen, sind - um den Eingriff so gering wie möglich zu halten und um eine ausreichende Durchgrünung zu erhalten - als straßenbegleitende Grünflächen anzulegen.

### **7.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Das § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit §§ 14, 21a BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken oder den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen herzustellen. Die Bereiche für Garagen oder Carports werden überwiegend so angeordnet und festgesetzt, dass zwischen Straßenkante und Baufeld ein Abstand von 5 m entsteht. Somit wird ein offener Stellplatz z.B. vor der Garage ermöglicht. Carports müssen zur Fahrbahnkante einen Abstand von mind. 0,5 m aufweisen.

### **7.10 Bestehende Leitungen im Plangebiet**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes liegt in Teilen auf den Privatgrundstücken der Gebäude Spitalstraße 2, 2/1, 2/2 und 2/3, in Teilen auf dem bisherigen öffentlichen Wegegrundstück 495/56 eine Abwasserleitung aus PVC mit einem Durchmesser DN 150. Durch die im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgeschlagene neue Aufteilung von Grundstücken liegen zukünftig weitere Teile der Leitung auf Privatgrundstücken. Für diese Bereiche innerhalb des Plangebietes werden Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.

### **7.11 Geplante Leitungen und Gräben / Flächen mit Leitungsrechten im Plangebiet**

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Wie unter dem vorgenannten Punkt 7.10 beschrieben, wird für eine bestehende Abwasserleitung eine Fläche für Leitungsrechte ausgewiesen.

Für eine weitere Leitung, die als Ringschluss von der Straße „Unterer Frauberg“ in das Plangebiet hinein dient, wird für eine Wasserversorgungsleitung ebenfalls eine Fläche für entsprechende Leitungsrechte ausgewiesen.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird entlang der geplanten Grundstücksgrenzen teilweise auf privaten Grundstücksflächen ein Graben angelegt, der oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser, das von außerhalb des Geltungsbereiches in das Gebiet hineinfließt, aufnimmt und geregelt abfließen lässt. Dieser Graben dient dem gesamten Gebiet als Schutz vor Wassereinflüssen bei Starkregenereignissen. Um diesen Graben, der sich teilweise auf Privatgrundstücken befindet, rechtlich abzusichern, werden die zukünftig auf privaten Grundstücken liegenden Bereiche als Fläche für Geh- und Leitungsrechte ausgewiesen.

### **7.12 Flächen für Regenwasserbehandlung**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Anlage zur Retention von Regenwasser in der Form eines unterirdischen Regenklärbeckens neu erstellt. Die Fläche wird in der Planzeichnung als Fläche für Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung (hier Regenklärbecken) ausgewiesen.

### **7.13 Öffentliche Grünflächen**

#### **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Entlang den Geltungsbereichsgrenzen werden zur freien Landschaft hin bzw. angrenzend an bestehende Bauflächen öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen dazu, die vorgesehenen Pflanzgebotsmaßnahmen zur Grundstückseingrünung bzw. Kompensationsmaßnahmen aufzunehmen.

Durch die Eingrünung des Ortsrandes wird gleichzeitig ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft ermöglicht. Zur bestehenden Bebauung entsteht ein grüner Puffer, der wichtige Luftaustauschfunktionen übernimmt. Gleichzeitig werden darin das unterirdische und erdüberdeckte Retentionsbauwerk für Niederschlagswasser und ein möglicher Spielplatz untergebracht.

### **7.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um dem Pfaffenackergraben als bestehendem Gewässer 2. Ordnung ökologisch mehr Bedeutung zukommen zu lassen, wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes die Maßnahmenfläche MF2 mit dem Ziel festgesetzt, den bestehenden temporär wasserführenden Graben auf eine Länge von ca. 55 m neu zu führen und naturnah zu gestalten. Festgesetzt wird eine teilweise mäandrierende Führung, abwechslungsreiche Ufergestaltung mit Steil- und Flachböschungen, Steinschüttungen sowie eine partielle Bepflanzung des Grabens. Gleichzeitig wird so die Wertigkeit des Gewässers gesteigert und ein Ausgleich für entstehende Eingriffe im Gebiet erzielt.

Darüber hinaus wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein Graben zur Aufnahme von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser angelegt. Für die Bereiche, in denen sich der Graben auf öffentlichen Grundstücken befindet, werden die Maßnahmenflächen MF 3 und MF4 ausgewiesen. Darin wird der Graben auf einer Länge von ca. 140 m naturnah angelegt und gestaltet. Auch hier wird eine abwechslungsreiche Ufergestaltung mit Steil- und Flachböschungen, Steinschüttungen sowie eine partielle Bepflanzung des Grabens festgesetzt, um dem temporär wasserführenden Graben eine möglichst hohe ökologische Bedeutung zu geben.

Zur Erhaltung und dauerhaften Pflege des im Gebiet teilweise vorhandenen Biotoptyps „Flachland-Mähwiese“ wird in den Maßnahmenflächen M2, MF3 und MF5 festgesetzt, die verbleibenden Wiesenflächen als magere, blumenreiche Wiesenflächen zu erhalten bzw. wieder anzulegen. Dazu werden diesen Lebensraumsprüchen entsprechende blumenreiche Saatgutmischung und Pflegeintervalle vorgegeben.

Als Ausgleich für im Gebiet verloren gehenden Gehölzstrukturen werden innerhalb der in der Planzeichnung mit MF4 bezeichneten Fläche durch gelenkte Sukzession wertvolle Gehölzbestände erhalten und entwickelt. Die bestehende Verbuschung durch Brombeergestrüpp wird zu Gunsten einer Freistellung und Förderung vorhandener standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen zurückgedrängt.

Als Ausgleich für im Gebiet zu rodende alte Obstbäume mit vorhandener oder potentieller Besiedelung mit holzbewohnenden Käferarten werden innerhalb der Maßnahmenfläche MF4 Vorgaben für Maßnahmen zur Sammlung und Schichtung von Totholzstämmen getroffen. Dazu sind gerodete Stämme bestehender Obstbäume in Stammabschnitten von mind. 4 m Länge innerhalb der Maßnahmenfläche MF4 schräg aufgebockt auf Reisig und Astwerk zu lagern.

### **7.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung**

Für bestehende wertvolle Obst- und Laubbäume in den Maßnahmenflächen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Da durch diesen Baumbestand ganz entschieden die Qualität dieser Freiräume geprägt wird, soll so der bedeutende Bestand gesichert und langfristig erhalten werden.

Die Festsetzungen für Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. für die generelle Inanspruchnahme von Grundstücksflächen durch Versiegelung folgen dem Ziel, durch geeignete Maßnahmen entstehende Eingriffe in die Schutzgüter so weit wie möglich und sinnvoll auszugleichen.

Auf privaten Grundstücksflächen im Übergang zur freien Landschaft werden in der Planzeichnung Flächen mit Pflanzgeboten belegt. Hinter diesen Vorgaben steht der Anspruch, Grünstrukturen dauerhaft zu entwickeln und einen angenehmen Übergang zwischen bebauten und unbebauten Bereichen zu schaffen. Diese Gehölzgruppen werden durch einzelne, in der Planzeichnung dargestellt, festgesetzte Obst- oder Laubbäume ergänzt. Auch für die privaten Grundstücksflächen, für die keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, werden textliche Vorgaben für Baumpflanzungen getroffen. Insgesamt wird so ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes und somit zur gestalterischen und ökologischen Wertigkeit erzielt.

Auch in den öffentlichen Erschließungsflächen werden in Verbindung mit den Parkstreifen Standorte für Laubbäume festgesetzt. Dadurch wird eine Durchgrünung des Gebietes mit Gliederung und Beschattung der Verkehrsflächen gewährleistet werden. Gleichzeitig tragen die Baumpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und folgen so dem Ziel, durch geeignete Maßnahmen entstehende Eingriffe auszugleichen und gleichzeitig eine Einbindung in die Umgebung zu schaffen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen wird einerseits eine innere Gliederung des Wohngebietes durch wirkungsvolle Grünflächen und andererseits in Anbetracht der direkten Nachbarschaft zu Landschaftsbereichen und Flächen, die auch der Naherholung dienen, ein angemessener Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Um den beschriebenen Zielen gerecht zu werden, werden in den Festsetzungen Pflanzenlisten und Angaben zu Mindestqualitäten für die festgesetzten Gehölze getroffen sowie der spätest mögliche Zeitpunkt zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen festgeschrieben. Für die Begrünung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Gehölze zulässig (verbindliche Pflanzliste). Bei der Eingrünung der Außenbereiche sind regionaltypische Obsthochstämme, Wildobstbäume und großkronige Laubbäume zu bevorzugen.

### **7.16 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Mit der Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird ein Ausgleich für die durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung beeinträchtigte Bodenfunktion geleistet. Gleichzeitig wird dadurch eine Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser erreicht.

Generell sind nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen, um eine nachhaltige Erhaltung von unversiegelten Flächen und gleichzeitig eine gewisse Durchgrünung zu gewährleisten.

Um möglichst viel Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten, werden für Wegebefestigungen wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

### **7.17 Öffentliche Spielplatzfläche**

Um für den möglichen Bedarf aus dem Baugebiet für eine Spielplatzfläche eine geeignete Fläche bereit zu halten, wird in dem Grünpuffer zur bestehenden Bebauung eine Fläche als öffentliche Spielplatzfläche ausgewiesen.

### **7.18 Umgang mit Boden**

Um den vorhandener Oberboden zu schützen, ist dieser gemäß DIN 18.915 abzutragen, fachgerecht zu lagern und einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Um das Bodenleben zu erhalten, ist bei längerer Lagerung eine Zwischenbegrünung empfehlenswert.

### **7.19 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

§ 9 (1a) mit § 1a (3) BauGB

#### **Zuordnung Ausgleich für Eingriffe durch den Bebauungsplan**

Im Umweltbericht wird nachgewiesen, dass der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht vollständig geleistet werden kann. Als externer Ausgleich werden aus dem Umweltbericht resultierende Maßnahmen festgesetzt und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Kuppenheim und dem Landratsamt Rastatt (Untere Naturschutzbehörde) rechtlich gesichert.

### **7.20 Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

Als getrennte Satzung, redaktionell jedoch in den Bebauungsplan integriert, werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung erreicht werden, ohne die Bauherren zu stark einzuschränken. Damit soll ein gestalterisches Einfügen der neuen Gebäude in die bestehende Bebauung erreicht werden.

Insbesondere ist auch auf ein verträgliches Ortsbild aufgrund der Ortsrandlage und der Einsehbarkeit von den umgebenden Hängen aus zu achten. Dazu werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Dachdeckung, zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen, Gestaltung von Freiflächen, Niederspannungsfreileitungen und zur Stellplatzverpflichtung getroffen.

#### **Dachgestaltung**

Um von zu einengenden Vorgaben abzusehen, werden neben Gebäude mit Satteldächern auch Baukörper mit Zelt-, Pult- oder Flachdächern zugelassen. Für Pultdächer wird jedoch ein Einrücken an der talseitigen Fassadenseite vorgeschrieben, um hier verträgliche Baumassen zu erzielen.

Durch die Vorgabe von Dachneigungen fügt sich die neue Bebauung in das bestehende städtebauliche Gefüge ein. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

Mit den Festsetzungen zu Dachaufbauten soll bewusst mehr nutzbarer Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Durch die Abstandsfestsetzungen zu Dachaufbauten soll erreicht werden, dass Dachaufbauten auch als solche wahrgenommen und ringsum von Dachfläche eingeschlossen werden.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Garagen und Carports, soweit diese nicht gestalterisch in das Hauptdach integriert werden nur mit begrünten Flachdächern zulässig.

### **Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden die Höhen von Einfriedungen auf 1,5 m bei Hecken und 1,0 m bei Zäunen begrenzt.

Damit wird erreicht, dass der öffentliche Raum optisch nicht zu stark eingeschränkt wird und in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzinseln im Straßenraum eine Verzahnung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gartenflächen erfolgt. Zudem sind insbesondere in Einmündungsbereichen Höhenbegrenzungen zur besseren Übersichtlichkeit erforderlich.

Mauern sind als notwendige Stützmauern zum Abstützen der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,0 m Höhe zugelassen. Diese sind jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen als Natursteintrockenmauern auszuführen.

Um die Durchlässigkeit im Baugebiet zu erhalten sind freistehende Mauern nur als notwendiger Sichtschutz im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

### **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Das Plangebiet ist durch eine leicht bewegte Topografie geprägt. Im Ergebnis soll die geplante Erschließung sowie die Bebauung mit möglichst wenig Eingriffen in das Bestandsniveau realisiert werden. Eingriffe entstehen durch die Einbindung der neuen Straßen in das vorhandene Gelände.

Im Zuge der Wohnbebauung werden weitere kleinere Geländeanpassungen erforderlich. Um diese jedoch auf das notwendige Maß zu reduzieren und um zu große Geländesprünge im Ergebnis zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen durch Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften auf 1,0 m begrenzt. Mit dieser Festsetzung werden im Plangebiet nahezu ebene Hausgärten ermöglicht.

### **Gestaltung der Freiflächen**

Um ein gestalterisch ansprechendes und harmonisches Wohngebiet zu erhalten und um gleichzeitig einen nicht unerheblichen Beitrag für die ökologische Wertigkeit des Gebietes zu erhalten, sind die privaten Freiflächen, die nicht durch Gebäude, Zufahrten, Terrassen oder Wege überbaut sind, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Kies- bzw. Schotterflächen gelten nicht als begrünte Flächen und sind somit nicht zulässig.

### **Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der geringen im öffentlichen Raum zur Verfügung stehenden Flächen für den ruhenden Verkehr ist es unabdingbar, die im Stadtgebiet geltende Stellplatzsatzung auch für den Planbereich „Unteren Frauberg“ anzuwenden.

Besondere Gründe zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im Baugebiet „Unterer Frauberg“ sind:

- Gründe des Verkehrs:  
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen soll nicht durch abgestellte Fahrzeuge gefährdet werden. Insbesondere können

aufgrund der aus Gestaltungsgründen und zur Verkehrsberuhigung zwingend notwendigen Pflanzinseln auf der Erschließungsstraße nur begrenzt Fahrzeuge abgestellt werden. Das Abstellen von Fahrzeugen im ohnehin schon beengten Straßenraum würde dazu führen, dass entweder geplante Garagenzufahrten zugeparkt werden oder die Durchfahrt vor allem für Einsatzfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) nicht mehr möglich ist. Um keine verkehrsgefährdende Umstände im Straßenraum zu schaffen ist es erforderlich die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung zu erhöhen.

- Städtebauliche Gründe:  
Der städtebauliche Entwurf geht von einer hohen Wohnqualität des künftigen Baugebietes aus. Insbesondere werden öffentliche Verkehrsflächen auf das notwendige Maß minimiert um großzügige private Freibereiche zu schaffen und um auch den ökologischen Belangen durch Minimierung der Versiegelung Rechnung zu tragen. Insoweit steht auf den öffentlichen Verkehrsflächen nur sehr begrenzter Raum für parkende PKW zur Verfügung. Gleichzeitig wird dem Belang zur Schaffung von genügend Wohnraum durch die Zulassung von Doppelhäusern Rechnung getragen. Dadurch ist mit einer erhöhten Zahl an Wohnungen und einer erhöhten Zahl an privaten PKW zu rechnen, welche aus o.g. Gründen nicht auf den Erschließungsstraßen abgestellt werden können.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach der Anzahl und der Größe der Wohneinheiten von Gebäuden. Bei Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird mindestens 1 Stellplatz, bei Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze vorgeschrieben.

### **Zisternen**

Um Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt insgesamt zu schonen wird festgesetzt, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (Zisternen) zu sammeln bzw. als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

## **8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Verkehrserschließung**

#### **Straßenverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Spitalstraße und im Süden über die bestehende Zufahrtsstraße zum Haus Fichtental. Es ist vorgesehen, diese Zufahrtsstraße ab der Einmündung in die Friedrichstraße bis zur Einführung in das neue Wohngebiet neu auszubauen und mit einem einseitigen Gehweg zu versehen. Sonstige Straßen werden nicht tangiert.

#### **Ruhender Verkehr**

Innerhalb den Erschließungsstraßen und am Quartiersplatz sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im Zuge der Realisierung der Erschließungsmaßnahme wird darauf geachtet, dass eine entsprechende Anzahl der öffentlichen Stellplätze barrierefrei hergestellt werden (ca. 3 % der Stellplätze).

Erforderliche private Stellplatzflächen sind auf den Grundstücksflächen zu errichten und

entsprechend den grünordnerischen Vorgaben zu gestalten.

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

### **8.2.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist sichergestellt durch Anschluss an die Versorgungsnetze der eneREGIO GmbH.

### **8.2.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den Grundstücken in der Ortslage der Stadt Kuppenheim bzw. des Landkreises. In Bereichen von Stichstraßen, in denen keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge besteht, werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme Aufstellflächen für Abfallbehälter ausgewiesen und ordnungsrechtlich entsprechend abgesichert.

### **8.2.3 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Abwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage gewährleistet. Die Kosten für den Anschluss werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Für die Ableitung von Fäkalien (Schmutzwasser) und Niederschlagswasser wird im Baugebiet ein Trennsystem im Freispiegel vorgesehen.

### **8.2.4 Niederschlagswasserbehandlung**

Für auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser wird die Pufferung und Nutzung durch den Bau entsprechender Zisternen festgesetzt.

Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen sowie überschüssiges Niederschlagswasser von Privatflächen wird in einem neu zu errichtenden Retentionsbauwerk gepuffert und gedrosselt den Retentions- und Versickerungsflächen des Systems „Pfaffenacker“ zugeführt. Eine Fläche für dieses Bauwerk wird durch den Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

### **8.2.5 Leitungsrechte**

In Bereichen, in denen Bestandsleitungen zu sichern (bestehende Abwasserleitung im Norden des Plangebietes) bzw. eine Neutrassierung von Leitungen sinnvoll erscheint (geplante Leitung der eneREGIO zur Wasserversorgung des Gebietes), werden entsprechende mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt (siehe Punkte 7.10 und 7.11 der Begründung).

Auch für einen Entwässerungsgraben für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser werden entsprechende Flächen ausgewiesen.

## **8.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

### **8.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege im Plangebiet**

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Schutzfunktion (Natura 2000, NSG, LSG oder § 32 Biotop).



Sollten im Zuge oder im Bereich von Baumaßnahmen geschützte Tierarten auftreten, so sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge, zum Schutz und zur Erhaltung zu treffen.

### 8.3.2 FFH- und Vogelschutzgebiete in der Umgebung

Südlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (FFH-Nr. 7215341, Größe insgesamt ca. 1.330 ha).

Auch die Landschaftsschutzgebietsgrenze führt fast bis an die Geltungsbereichsgrenze heran. Das Plangebiet befindet sich wie auch weite Teile des Stadtgebietes Kuppenheim innerhalb des Naturparkes Schwarzwald Mitte / Nord.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere nach § 32 NatSchG geschützte Bereiche (Hohlweg direkt angrenzend, Feldhecken und Feldgehölze in einer Entfernung von ca. 50 m).

Da sich entsprechende Schutzgebiete in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet befindet und keine Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzziele zu erwarten sind, ist nach erster Einschätzung eine Verträglichkeitsprüfung zur Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie nicht notwendig.

### 8.3.3 Kompensation

In dem Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben, der Eingriff und der damit einhergehende Konflikt ermittelt und bewertet. In der daraus resultierenden Bilanzierung werden die Eingriffe den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüberzustellen und bewertet.

Nach Durchführung der internen und externen Maßnahmen wird ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffen erzielt.

## 9 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete (Planung)</b>		
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,57	68,5
<b>Baugebiete (Planung)</b>		
▪ Maßnahmenflächen (MF)	0,46	12,3
▪ Öffentliche Grünflächen und Spielplatzfläche	0,06	1,6
<b>Verkehrsflächen und sonstige Flächen</b>		
▪ Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,66	17,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,75</b>	<b>100</b>

## 10 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „Unterer Frauberg“ besteht aus der Planzeichnung i.d.F. vom 18.05.2015 mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B), den Hinweisen (Teil D), der Pflanzliste und der Begründung (Anlage 1).

Die örtlichen Bauvorschriften sind nicht Teil des Bebauungsplans. Sie werden lediglich aus Gründen der Vereinfachung als Teil C in diesem Plandokument dargestellt.

Anlage 1 zum Bebauungsplan:  
Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 18.05.2015

Anhang zur Begründung:  
Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Maßnahmenkonzept zum Umweltbericht i.d.F. vom 18.05.2015 als Teil der Begründung

Anlage zum Umweltbericht:

- Tierökologisches Gutachten, Vögel und Fledermäuse, Peter Endl i.d.F. vom 11.10.2013
- Tierökologisches Gutachten, Zauneidechse und Feuerfalter, Peter Endl i.d.F. vom 19.09.2014
- Untersuchungen zur Artengruppe der holzbewohnenden Käfer, Claus Wurst i.d.F. vom 12.09.2014
- Geotechnisches Gutachten zur Erschließung des Neubaugebietes, Ingenieurgesellschaft Kärcher i.d.F. vom 19.10.2014

Kuppenheim, den 18.05.2015

Karsten Mußler  
Bürgermeister