

Bebauungsplanverfahren „Schaeuble-Areal“

**Aktenvermerk**

über die öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss und das Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schaeuble-Areal“ wurden im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier-Kuppenheim (Kommunal-Echo) am 21.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung treten der Bebauungsplan „Schaeuble-Areal“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schaeuble-Areal“ in Kraft.

Kuppenheim, den 21.11.2002



Trauthwein  
Bürgermeister



# **STADT KUPPENHEIM**

## **SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHAEUBLE-AREAL"**

Fassung vom 6.05.2002 geändert am 11.11.2002

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

**VERFAHRENS - UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHAEUBLE-AREAL"**

- |     |  |     |              |
|-----|--|-----|--------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB  | am  | 19.10.98     |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | am  | 22.10.98     |
| 3.  | Vorzeitige Bürgerbeteiligung   | am  | 22.07.98     |
| 4.  | Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB  | am  | 19./20.12.00 |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffent. Belange gemäß § 4 (1) BauGB<br>(Frist bis zum 15.03.01)   | am  | 12.01.01     |
| 6.  | Entwurfs- und Auslegungsbeschuß gemäß § 3 (2) BauGB  | am  | 6.05.02      |
| 7.  | Ortsübliche Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung   | am  | 10.05.02     |
| 8.  | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes<br>mit Text und Begründung in der Fassung vom 6.05.02<br>gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.05.02 bis 21.06.02                              |     |              |
| 9.  | Abwägung der eingegangenen Anrgungen und Auslegungsbeschuß<br>für die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB  | am  | 2.09.02      |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung   | am  | 12.09.02     |
| 11. | Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes<br>mit Text und Begründung in der Fassung vom 6.05.02 geändert am<br>2.10.02, gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.09.02 bis 14.10.02 |     |              |
| 12. | Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB   | am  | 11.11.02     |
| 13. | Anzeige-/Genehmigungsvermerk<br>der höheren Verwaltungsbehörde   | vom |              |

14. Ausgefertigt:

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

Stadt Kuppenheim, den 18. Nov. 2002



.....  
- Trauthwein -  
Bürgermeister



15. Ortsübliche Bekanntmachung  
und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB

am 21. Nov. 2002

## 1. **SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "Schaeuble-Areal"** **Rechtsgrundlagen**

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

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

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des kommunalen Verfassungsrechts vom 15.07.1998 (GBl. S. 418)

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 8 –10 und 19 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, (BGBl. I, S. 1950) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des kommunalen Verfassungsrechts vom 15.07.1998 (GBl. S. 418) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.11.2002 den Bebauungsplan "Schaeuble-Areal" als Satzung beschlossen.

### **§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 6.05.2002 maßgebend.

### **§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- |          |                                     |  |
|----------|-------------------------------------|--|
| <b>A</b> | Zeichnerischer Teil M. 1: 500       | in der Fassung vom 6.05.2002<br>geändert am 11.11.2002 |
| <b>B</b> | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 6.05.2002<br>geändert am 11.11.2002 |

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

- C Anlage 1: Hinweise zum Bebauungsplan
- D Anlage 2: Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan
- E Anlage 3: Bodenbelastungen
- F Anlage 4: Begründung

### **§ 3 – Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 4 - Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan "Schaeuble-Areal" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

# A

Bebauungsplan  
Zeichnerischer Teil

# B

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHAEUBLE-AREAL"

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit A bzw. A1 gekennzeichnet), können – neben den allgemein zulässigen Nutzungen – ausnahmsweise gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe, zugelassen werden. Weitere Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Im Mischgebiet (im zeichnerischen Teil mit B gekennzeichnet) sind die nach § 6 (2) Nrn. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Im Bereich Mischgebiet C sind nur ebenerdige offene Pkw-Stellplätze zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Traufhöhe sowie durch die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die zulässige Firsthöhe darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Traufhöhe um maximal 6,00 m überschreiten.

Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Traufhöhen wird jeweils die Oberkante Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.



Die **Traufhöhe "TH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA und im Mischgebiet (MI) wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil, in einseitiger Grenzbebauung zu errichten.

In der geschlossenen Bauweise „g“ sind die Gebäude entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil in beidseitiger Grenzbebauung zu errichten.

### **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn die Gesamtlänge der vorspringenden Gebäudeteile höchstens ein Drittel der jeweils zugehörigen Hauptgebäuelänge beträgt und zur Erschließungsstraße ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten wird.

Auskragende oder vorgestellte Gebäudeteile, z.B. Balkone, Erker, sind im Mischgebiet (Bereich B) an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.

### **5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgelegt.

**6 Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 6,00 m.

**7 Flächen für Nebenanlagen, offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Stellplätze (St) sowie Carports (Ca) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig soweit sie der Bewirtschaftung der Grundstücke dienen und einen Rauminhalt von 50 cbm nicht überschreiten.

**8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**9 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nrn. 17 und 26 BauGB)**

Alle Baugrundstücke sind auf das Höhenniveau der erschliessenden Straße aufzufüllen. Erforderliche Böschungen sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Die genauen Höhen der Auffüllung werden in der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt, wobei erforderliche Straßen- und Wegeböschungen im privaten Grundstücksbereich zu dulden sind.

**10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden.

- 11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit 5,00 m Höhe zu errichten, gemessen ab der unmittelbar angrenzenden Fläche der Parkplätze (Bereich C).

An den Fassaden der Wohngebäude welche dem Parkplatz (Flst. Nrn. 431 und 432/3) der Firma Gasthof Ochsen GmbH zugewandt sind, sind für Wohn- und Schlafräume in den Obergeschossen und den Dachgeschossen Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 und Schalldämmlüfter vorzusehen.

An den südwestlichen Fassaden welche den öffentlichen Parkplätzen am "Ochsengraben" zugewandt sind, sind in allen Geschossen Schallschutzfenster der Klasse 2 (s.o.) und Schalldämmlüfter vorzusehen. Schlafräume dürfen nur an der dem Weg am "Ochsengraben" abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Entlang des Weges am Ochsengraben" ist auf den Baugrundstücken zum Schutz der Außenbereiche eine 2,50 m hohe Schallschutzwand, gemessen ab Oberkante Weg, zu errichten

Bei den Wohngebäuden im Mischgebiet entlang der Murgtalstraße (L77) sind die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8 zu dimensionieren.

- 12 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§9 (1) Nr. 23 BauGB)**

12.1 Die Verwendung von Festbrennstoffen wie Stein- und Braunkohle, Kohlebriketts, Papier ist untersagt. Kohlebriketts sind in diesem Zusammenhang ausschließlich zur Gluthaltung oder Glutbildung zulässig.

12.2 Zugelassen sind offene Kamine, Grundöfen, Kaminöfen oder Kachelöfen bis zu einer Nennheizleistung von 8,0 kW, wenn sie mit naturbelassenem, stückigem Holz (Feuchtigkeit max. 20 %) betrieben werden.

### **13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **13.1 Festsetzungen für öffentliche Grundstücksflächen**

Die Baumpflanzungen sind gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil vorzunehmen, wobei Standortabweichungen bis 2,00 m zulässig sind. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Sträuchern zu unterpflanzen.

Auf die unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzempfehlungen wird hingewiesen.

#### **13.2 Festsetzungen für private Grundstücksflächen**

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baumpflanzungen sind verbindlich und können auf die Festsetzung unter Satz 1 angerechnet werden. Gegenüber der Darstellung im zeichnerische Teil sind Standortabweichungen bis 2,00 m zulässig. Auf die unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzempfehlungen wird hingewiesen.

### **14 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust artgleich nachzupflanzen.

### **15 Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen und dergleichen) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden.

# C

## ANLAGE 1: HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHAEUBLE-AREAL“

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegkreuze, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 Ausschöpfung der Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften z.B. durch Baugrenzen, Bautiefen und Grenzabstände vorliegen.

### 3 Schallschutz

Da die Orientierungswerte für den Schallschutz entlang der bestehenden Straßen und bestehenden oder zum Teil geplanten Parkplätzen überschritten sind, wird empfohlen, soweit möglich, keine Wohn- und Schlafräume auf diesen Gebäudeseiten anzuordnen. Entlang der Murgtalstraße werden Fenster der Schallschutzklasse 3 und Schalldämmlüfter empfohlen. Bei Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an der Schlossstraße werden Fenster der Schallschutzklasse 2 und bei Schlafräumen Schalldämmlüfter empfohlen.

# D

## ANLAGE 2: PFLANZEMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHAEUBLE-AREAL"

### Bäume 1. Größenordnung:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Esskastanie	(Castanea sativa)

#### Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

### Bäume 2. Größenordnung:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Wildapfel	(Malus silvestris)

#### Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 12-14 cm

### Apfelsorten:

Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob-Fischer, Landsberger Renette, Roter Wintercalville.

### Birnensorten:

Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Carharnaux, Pastorenbirne.

### Süßkirschensorten:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Frühe Rote Meckenheimer, Kassius Frühe.

### Zwetschgensorte:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Magna Glauca, Mirabelle von Nancy.

**Walnußsorten:**

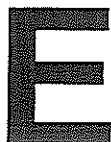
Sämlinge, auch Veredelung.

**Straucharten:**

Ackerrose	( <i>Rosa arvensis</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Haselnuß	( <i>Corylus avellana</i> )
Hunds-Rose	( <i>Rosa canina</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Strauch-Weiden	( <i>Salix spec.</i> )
Wasserschneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyma</i> )

**Qualitäts- und Größenbindung:**

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig.



### ANLAGE 3: BODENBELASTUNGEN

In einer Stellungnahme vom 2. Februar 2001 hat das Umweltamt dargelegt, daß wegen eines bestehenden Altlastenverdachts auf Flst. Nr. 455/1 eine abschließende Beurteilung nur nach Vorlage eines Untersuchungsberichts möglich ist.

Die geforderten Untersuchungen wurden mit Bericht der Weber-Ingenieure, Pforzheim vom 16. Juli 2001 vorgelegt. Darin werden

- erkannte Verdachtsgebiete erkundet – einschließlich des ehemaligen unterirdischen Heizöltanks
- im Hinblick auf die geplante Bebauung – und damit einer sensibleren Nutzung – Untersuchungen des Wirkungspfades Boden-Mensch durchgeführt.
- das Aushubmaterial abfalltechnisch eingestuft
- das Grundwasser untersucht

In folgenden Bereichen des Bebauungsplans ergibt sich aus den Untersuchungen weiterer Handlungsbedarf:

1. Im nordwestlichen Bereich (ehemaliger Werkstattbereich, Stofflager, Lackiererei) wurde eine sanierungsrelevante Bodenverunreinigung mit Schwermetallen festgestellt. Im Oberboden liegen Maximalgehalte bis zu 1.500 mg/kg (Blei), 150 mg/kg (Nickel) vor. Die Verunreinigungen sind teilweise noch nicht vollständig eingegrenzt.  
Handlungsbedarf: Belasteten Boden eingrenzen, auskoffern und entsorgen.
2. Im südlichen Bereich wurde bei RKS 6 eine sanierungsrelevante Bodenverunreinigung mit MKW festgestellt. Im Oberboden liegen Maximalgehalte bis zu 1.636 mg/(kg vor. Die Verunreinigung ist nach Westen noch nicht vollständig eingegrenzt. Nach BP ist hier Straßen- bzw. Vorgartenbereich.  
Handlungsbedarf: Belasteten Boden eingrenzen, auskoffern und entsorgen.
3. Die abfalltechnische Einstufung des Oberbodens aus den Schürfen ergab zum Teil relevante Prüfwertüberschreitungen. Eine uneingeschränkte Nutzung des Bodens ist hier nicht möglich.  
Handlungsbedarf: Es ist zu klären, wo Gärten bzw. Wohngebäude entstehen. In diesen Bereichen sind belastete Böden (Überschreitung der jeweiligen Prüfwerte nach BBodSchV) auszukoffern und zu entsorgen.



Die oben aufgeführten Maßnahmen sind erforderlich, um die dort geplanten Nutzungen zu ermöglichen.

Des Weiteren ist bei der Realisierung des Baugebiets zu beachten:

- Es ist ein Vorschlag zur Entsorgung bzw. Verwertung belasteter Aushubmaterialien in einem Abfallkonzept zu konkretisieren.
- Der Abbruch der bestehenden Gebäude ist im Hinblick auf seine Entsorgung/Verwertung im Rahmen eines Abfallkonzepts zu konkretisieren.

Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Eine endgültige Stellungnahme erfolgt nach Vorlage eines prüffähigen Plan- und Textteils.

# F

## ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHAEUBLE-AREAL“

### Inhaltsverzeichnis

- 1 **Planerfordernis**
- 2 **Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4 **Örtliche Gegebenheiten**
- 5 **Fachgutachten zum Bebauungsplan**
  - 5.1 Schalltechnisches Gutachten
  - 5.2 Altlasten
- 6 **Städtebauliche Konzeption**
  - 6.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen
  - 6.2 Umweltverträglichkeit
  - 6.3 Ökologie und Ausgleich
  - 6.4 Verkehrserschließung
  - 6.5 Ver- und Entsorgung
    - 6.5.1 Versorgung
    - 6.5.2 Entwässerungskonzeption
  - 6.6 Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
    - 6.6.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.6.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen, Dachneigung
    - 6.6.3 Bauweise, Mindestbreiten der Grundstücke, Zahl der Wohnungen
    - 6.6.4 Garagen und überdachte Stellplätze
    - 6.6.5 Einfriedungen
    - 6.6.6 Pflanzmaßnahmen
    - 6.6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7 **Bodenordnung**
- 8 **Städtebauliche Zahlen**
  - 8.1 Flächenbilanz
  - 8.2 Anzahl geplanter Hauseinheiten und durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten
  - 8.3 Anzahl durchschnittlich zu erwartender Einwohner
- 9 **Kosten und Finanzierung**
  - 9.1 Kosten
  - 9.2 Finanzierung

## **1 Planerfordernis**

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Ortskern II" ist die künftige Nutzung des „Schaeuble-Areals“ und des Friedensplatzes ein Schwerpunkt im Konzept der städtebaulichen Erneuerung.

Durch die Auslagerung des Bauhofs und den Verzicht auf das bestehende Verwaltungsgebäude durch eine Teilbebauung des Friedensplatzes mit einem städtischen Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude besteht die Möglichkeit die Sanierungsmaßnahmen auch auf dem „Schaeuble-Areal“ weiterzuführen.

Für diesen Teilbereich des Sanierungsgebietes und angrenzende Grundstücke soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die geplante städtebauliche Neuordnung abzuklären und rechtsfähig zu sichern.

Das Landratsamt Rastatt, Baurechtamt, hat bei der Abstimmung im Vorfeld die Aufstellung eines B-Plans für das Schaeuble-Areal dringend empfohlen. Eine frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger entsprechend § 3 BauGB hat im Juli 1998 stattgefunden. Eine weitere Beteiligung fand im Dezember 2000 statt und wurde im Jahre 2001 fortgesetzt.

## **2 Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Er wird von der Schloßstraße im Norden und Osten, von der Murgtalstraße (L 77) im Süden, dem "Ochsengraben" sowie dem Parkplatz des Gasthofs "Ochsen" im Westen begrenzt, mit einer Gesamtgröße von ca. 2.0 ha.

## **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Teil der Altstadt als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Im Einklang mit dem FNP sowie den realen Nutzungsbezügen und Nutzungszielen wird als Art der Nutzung am Südrand "Mischgebiet" (MI) und im restlichen, größeren Bereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

## **4 Örtliche Gegebenheiten**

Heute ist das "Schaeuble-Areal" (Flst. 455/1) mit gemeindeeigenen Gebäuden bebaut. Die Stadt besitzt darüber hinaus das Anwesen Flst. Nr. 436 an der Murgtalstraße und die Parzelle 435 mit einem kleinen Einfamilienhaus.

Auf den kleinteilig parzellierten Flächen befinden sich straßenbegleitend Wohnhäuser, dahinter Nutzgärten sowie Nebengebäude.

Neben den gemeindeeigenen Grundstücksflächen werden die rückwärtigen Teile der angrenzenden, zum Teil sehr tiefen Privatgrundstücke zu einer maßvollen Bebauung herangezogen.

## **5 Fachgutachten zum Bebauungsplan**

### **5.1 Schalltechnisches Gutachten**

Aufgrund der besonderen örtlichen Situation, Lage an der Landesstraße L 77 im Süden und die Belastung durch den Parkplatz des Gasthofs u. Tanzlokals "Ochsen/Odeon 2000" wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

An der Westseite zum Parkplatz "Ochsen/Odeon 2000" (Flst. Nr. 431) ist ein aktiver Schallschutz durch eine 5,0 m hohe Schutzwand vorgesehen sowie zusätzliche passive Maßnahmen an den Gebäuden auf der den Parkplätzen zugewandten Seite.

Die Lagebedingungen an der Murgtalstraße mit der Belastung aus dem Straßenverkehr der L 77 lassen einen aktiven Schallschutz nicht zu. Es sind deshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden möglich.

### **5.2 Altlasten**

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen (ehem. Kofferfabrik) liegen aus der Altlastenerkundung vom Juli 2001 Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Ergebnis dieser Bewertung ist ein weiterer Handlungsbedarf: Es ist ein Entsorgungskonzept zu entwickeln und die weitere Vorgehensweise mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen**

Im Zielkonzept für die Erneuerung der Innenstadt ist das Schaeuble-Areal nach Abbruch der durch die Verlagerung frei werdenden Gebäude des Bauhofs als Wohnstandort vorgesehen.

Es wird angestrebt, eine attraktive Mischung unterschiedlicher Wohnformen anzubieten und damit die Innenstadt aufzuwerten. Im wesentlichen ist jedoch an innerstädtisches Wohnen für junge Familien gedacht.

Die Maßstäblichkeit der Bebauung soll sich in den Bestand gut einfügen. Der „Ochsengraben“ soll von einer Bebauung freigehalten und damit die Stadtmauer und die einzigartige Stadtanlage angemessen berücksichtigt werden.

Die Planung soll ansprechende Freiflächen zwischen den Gebäuden, eine energiebewußte Orientierung und kostengünstige Bauweise ermöglichen bzw. vorgeben.

Die Flächen der Stellplätze des Gasthofs „Ochsen/Odeon 2000“ sollen den Fortbestand des Betriebes sichern, jedoch auch einbezogen werden, um eine gewisse Verträglichkeit sichern zu können. Die Wohnnutzung muß vor Beeinträchtigungen durch Parkierungsanlagen geschützt werden.

Die östlich an das Schaeuble-Areal angrenzenden Grundstücke mit bestehender Bebauung (Schloßstraße, Scheunen in der zweiten Reihe an der Murgtalstraße) sind zu berücksichtigen, so daß hier eine aufeinander abgestimmte Entwicklung möglich ist.

## **6.2 Umweltverträglichkeit**

Die Anwendbarkeit des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist von der Stadt Kuppenheim mit dem Ergebnis geprüft worden, dass das vorgesehene städtebauliche Vorhaben die entsprechenden Grenzwerte unterschreitet. (Anlage 1 UVPG, Nr. 18.7.2).

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt demnach erst für solche städtebaulichen Vorhaben in Betracht, die im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine festgesetzte Grundfläche von insgesamt 2 bis unter 10 Hektar aufweisen.

## **6.3 Ökologie und Ausgleich**

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

In Kuppenheim handelt es sich bei dem Bebauungsplan „Schaeuble-Areal“ um einen erschlossenen, innerörtlichen Bereich, es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB zu erwarten. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung ist demzufolge nicht relevant.

Die gesamte Planung wird durch angemessene bauliche Verdichtung, weitgehende Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude sowie öffentliche und private Pflanzgebote, auf

ökologische Belange abgestimmt. Bisher mit Bitumen versiegelte Flächen werden als begrünte Vorzonen und kleine Gärten ökologisch aufgewertet.

#### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen, die das Gebiet im Norden, Osten und Süden begrenzen.

Die Anbindung des eigentlichen Schaeuble-Areals (Flst. Nr. 455/1) erfolgt von Norden, von der Schloßstraße aus.

Über das gemeindeeigene Flurstück 432/1 ("Ochsengraben") wird eine öffentliche fußläufige Verbindung zur Murgtalstraße und zum Friedensplatz geschaffen.

Gebietsinterne Stichverbindungen erschließen die anliegenden Grundstücke.

Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist im zentralen Bereich gewährleistet.

#### **6.5 Ver- und Entsorgung**

##### **6.5.1 Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz.

Die geplante Stromversorgung über Erdkabel wird im weiteren Verfahren mit der EnBW AG abgestimmt, mit dem Ziel, die für die Bauherren im Geltungsbereich und die Anwohner im angrenzenden Bereich günstigste Lösung zu finden.

##### **6.5.2 Entwässerungskonzeption**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser entspricht modernen hydrogeologischen Erkenntnissen und wirkt den Folgen der Flächenversiegelung, der Hochwassergefahr und dem Absinken des Grundwasserspiegels entgegen. Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist vor allem eine schadlose Beseitigung. Dieses Kriterium ist dann gegeben, wenn eine schädliche Gewässerverunreinigung (bezieht auch das Grundwasser mit ein) oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften eines Gewässers nicht zu erwarten ist. Die Schadlosigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Vorhabenträger zu gewährleisten.

Andererseits:

Das zu bebauende Gebiet ist gekennzeichnet von dem "Altstandort Kofferfabrik Schaeuble" (siehe "Bodenschutz"). Versickerungsanlagen dürfen jedoch nur in Gebieten errichtet werden, in denen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen ausgeschlossen werden können.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebt das Landratsamt Rastatt/Umweltamt aus o. g. Gründen Bedenken im Baugebiet das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher über die Kanalisation abzuleiten.

## **6.6 Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.6.1 Art der baulichen Nutzung**

In Fortführung der vorhandenen Nutzungsstruktur entlang der Murgtalstraße wird der dort angrenzende Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die aus dem historischen Ortsbild abzuleitende Straßenrandbebauung in Verbindung mit der Zielsetzung, Wohnen und Gewerbe entlang dieser innerörtlichen Hauptachse zu sichern und zu stärken, führt zum Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten begründet sich aus der besonderen städtebaulichen Situation: Ziel ist, die zentrale Ortslage als eine von – insbesondere auch tagsüber – attraktiver Nutzung geprägten Bereich zu gestalten. Bei Vergnügungsstätten besteht dagegen erfahrungsgemäß die Gefahr, daß das städtebauliche Umfeld durch einen oft erst in den Abend- und Nachtstunden aktiven Betrieb geprägt wird. Auch Spielhallen sind in dem bestehenden Nutzungsgefüge nicht erwünscht; vielmehr sollen die nur begrenzt zur Verfügung stehen, innerörtliche Gewerbeflächen handwerklichen Nutzungen und dem Handel vorbehalten bleiben.

Ca. 70 % der Flächen werden als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit sind neben dem Wohnen auch bestimmte, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Eine solche Mischung entspricht der umgebenden Nutzungsstruktur und ist im Norden an der Schloßstraße möglich.

Nach dem Gebot der räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen (§ 50 BImSchG) soll einerseits die Verträglichkeit benachbarter Baugebiete und andererseits benachbarter Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gewährleistet werden. Dabei hat die Gemeinde einen gewissen Spielraum. Die strikte Anwendung des Gebotes der räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen birgt nämlich auch die Gefahr städtebaulicher Konflikte infolge des Rückgangs der Zahl der Bewohner (vor allem junger Familien) in den Ortskernen und als Folge Abwanderung von Handel

und Dienstleistungen und Verbrauch von Grund und Boden für die Erschließung von neuen Wohngebieten.

Eines der wichtigen Ziele für die Sanierung im Ortskern von Kuppenheim war und ist die Stabilisierung und Ergänzung der Wohnnutzung.

Eine entsprechende Systematik, die die räumliche Trennung unterschiedlicher Nutzungen ermöglicht, steht den Kommunen durch die Klassifizierung unterschiedlicher Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung zur Verfügung. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die horizontale Gliederung in allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI).

Schließlich können im Bebauungsplan Maßnahmen und Vorkehrungen des vorbeugenden Lärmschutzes getroffen werden. Dies geschieht durch die Festsetzung einer Fläche für eine Lärmschutzwand (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zusätzlich werden im Bebauungsplan bei der Ausbildung betroffener Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gefordert.

Bei der Neubebauung im Inneren soll der Schwerpunkt auf Wohnen für junge Familien liegen. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen werden deshalb zugunsten einer verträglichen Benachbarung zum Bestand ausgeschlossen.

#### **6.6.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen**

Die Baustruktur der umgebenden, bis zu 2 ½ geschossigen Bebauung wird im Plangebiet fortgeführt.

Durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Sockelhöhen wird eine in Bezug auf die umgebende Ortslage und im Hinblick auf die Innenbereichs-Situation unangemessene Höhenentwicklung vermieden.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur.

Für die Hausgruppen wird angestrebt eine verlässliche Sicherheit bezüglich des äußeren Erscheinungsbildes der Bebauung einzuräumen. Es werden einheitliche Firstrichtungen festgesetzt. Die Realisierung auf den gemeindeeigenen Grundstücken soll durch einen Bauträger mit entsprechenden städtebaulichen Vorgaben erfolgen.

Einzelhäuser können dagegen bzgl. Geschossigkeit, Firstrichtung und Dachneigung flexibler behandelt werden, ohne das städtebauliche Grundmuster zu beeinträchtigen.



### **6.6.3 Bauweise, Mindestbreiten der Grundstücke, Zahl der Wohnungen**

Die geschlossene bzw. abweichende Bauweise im Mischgebiet sichert die Einpassung in den angrenzenden und umgebenden Bestand.

Im B-Plangebiet ist mit der abweichenden und geschlossenen Bauweise gesichert, daß die Hausgruppen in einzelne Abschnitte aufgeteilt mit seitlichem Grenzabstand oder auch zukünftig in beidseitiger Grenzbebauung erstellt werden können.

Die Mindestbreiten der Baugrundstücke von ca. 6,0 m vermeiden sowohl eine Überfrachtung, als auch eine zu geringe Ausnutzung des gemäß BauGB schonend und sparsam zu beanspruchenden Bodens.

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung. Daher ist es erforderlich im B-Plan-Gebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen.

### **6.6.4 Garagen und überdachte Stellplätze**

Die Erschließungsstraße (Planstraße 1) wird als durchgehende Mischfläche mit 6,00 m Breite gestaltet. Bei diesem relativ sparsam bemessenen öffentlichen Straßenraum müssen, um Sichtbehinderungen bzw. Verkehrsgefährdungen weitmöglichst zu vermeiden und gleichzeitig einen angemessenen Freiflächen- und Gartenanteil auf den privaten Grundstücken zu sichern, die Standorte für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze festgelegt werden.

### **6.6.5 Einfriedungen**

Mit der Festsetzung der Einfriedungshöhe (Schallschutzwand) auf 2,50 m entlang des Weges am „Ochsengraben“ wird dem Schutz der Außenbereiche vor den Häusern gegenüber den öffentlichen Stellplätzen Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung der Einfriedungshöhe auf höchstens 1,00 m in den Einfahrtsbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis Rechnung getragen.

### 6.6.6 Pflanzmaßnahmen

Über die öffentlichen und privaten Pflanzgebote wird in Verbindung mit der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften zur Beschränkung des Versiegelungsgrades eine angemessene Durchgrünung des Gebietes gesichert.

### 6.6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aus Gründen der Luftreinhaltung, zur Verminderung von Geruch- und Partikelbelastungen für die Bewohner wird die Verwendung von Festbrennstoffen eingeschränkt.

## 7 Bodenordnung

Die Planung beruht auf den bestehenden Grundstücken. Eine gesetzliche Umlegung ist nicht zwingend notwendig. Bei einzelnen Grundstücken sind geringfügige Grenzveränderungen bzw. Bodenordnungen nach § 45 BauGB auf der Grundlage des B-Plans möglich.

## 8 Städtebauliche Zahlen

Flächenbilanz

Bruttobaulandflächen (Geltungsbereich)	ca.	1,9 ha	=	100 %
Darin enthalten:				
Öff. Straßen-, Wege- und Parkierungsflächen	ca.	0,22 ha	=	11,6 %
Öff. Grünflächen incl. Schallschutzwand	ca.	0,09 ha	=	4,7 %
Parkplatz Gasthof "Ochsen"	ca.	0,12 ha	=	6,3 %
Nettobaulandflächen	ca.	1,49 ha	=	77,4 %

### 8.2 Anzahl geplanter Hauseinheiten und durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten

43 Hauseinheiten mit zusammen ca. 50 WE

### 8.3 Anzahl durchschnittlich zu erwartender Einwohner

50 Wohneinheiten (WE) à 2,35 Pers. = ca. 117 Einwohner (EW)

bezogen auf die Bruttobaulandflächen ergeben sich 26 WE und 61 EW pro Hektar.

## 9 Kosten und Finanzierung

### 9.1 Kosten

Im derzeitigen Planungsstadium können nur pauschale Angaben zu den zu erwartenden Kosten gemacht werden; die nachfolgend genannten Beträge (incl. 16 % Mehrwertsteuer) sind nur als grober Rahmenwert zu verstehen:

Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (Strassenbau) ca.	131.600,00 €
Schallschutzwand ca.	71.500,00 €
Wasserversorgung ca.	65.000,00 €
Gasversorgung ca.	25.000,00 €
Abwasserbeseitigung ca.	135.500,00 €
Straßenbeleuchtung ca.	23.600,00 €
Stromversorgung ca.	45.000,00 €
<hr/>	
Gesamtkosten ca.	497.200,00 €

### 9.2 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel der Stadt Kuppenheim. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Der beitragsfähige Aufwand für die Erschließungsanlagen wird entsprechend den Bestimmungen des BauGB sowie der Erschließungssatzung der Stadt Kuppenheim finanziert.

Sonstige Abgaben, z.B. für die Inanspruchnahme von Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser werden entsprechend den Bestimmungen des kommunalen Abgabegesetzes sowie der jeweils gültigen Verordnung über die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Ver- und Entsorgungsträger erhoben.

# **STADT KUPPENHEIM**

## **SATZUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHAEUBLE-AREAL"**

gemäß § 74 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

Fassung vom 6.05.2002 geändert am 11.11.2002

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

## Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.08.1995 (GBl. S. 617)
2. Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des kommunalen Verfassungsrechts vom 15.07.1998 (GBl. S. 418)

Der Gemeinderat hat am 11.11.2002 aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schaeuble-Areal" beschlossen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### 1 Dächer

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Dachneigungen zwischen 35 und 50° zulässig.
- 1.2 Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer nur mit mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten.
- 1.3 Für Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 20 und 30° zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung dann abgewichen werden, wenn es die Bestimmungen der LBO erforderlich machen.
- 1.4 Für die Dachdeckung einschließlich der Garagen, der Dachgaupen und Gegengiebel sind in den Gebieten A und B naturrote bis rotbraune Dachziegel zu verwenden. Im Gebiet A1 sind rote bzw. rot-braun-farbene Betondachsteine zugelassen.
- 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet, Bereich A1, sind nur Satteldächer mit mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung sowie um maximal 1,20 m vertikal gegeneinander versetzte Pultdächer mit Firstlage jeweils in Gebäudemitte und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässigen Dachformen und Firstrichtungen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil zum B-Plan.

- 1.6 Die Dächer von Hausgruppen und Doppelhaus-Hälften (Garagen und Carports) sind hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung jeweils einheitlich zu gestalten.

## **2 Dacheinschnitte, Dachgaupen und Gegengiebel allgemein**

Für die Ermittlung der Länge von Dachgaupen und Gegengiebeln sind jeweils die Außenkanten der Seitenwände maßgebend. Die Breite von Dacheinschnitten ist das lichte Maß zwischen den Innenseiten. Die Abstände untereinander bemessen sich ab Außenkante Seitenwand bzw. Dacheinschnitt-Innenseite.

Die Gesamtlänge aller Dachgaupen und Gegengiebel einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte vorgesehen, sind auf dieser Dachseite weder Dachgaupen noch Gegengiebel zulässig.

### **2.1 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachseiten zulässig. Die Länge von Dacheinschnitten darf maximal ein Drittel der Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Der Abstand des Dacheinschnitts von der Gebäudeaußenkante sowie zu Gebäudetrennwänden hat mindestens 1,25 m zu betragen. Der Abstand der Dacheinschnitte zur Firstlinie muß mind. 0,50 m betragen, gemessen in der Dachschräge.

### **2.2 Dachgaupen**

Es sind nur Schlepp- und Giebelgaupen mit einer Dachneigung zwischen 25 und 40° zulässig. Die Breite einzelner Gaupen beträgt maximal 2,50 m. Der Abstand zwischen zwei Gaupen hat mindestens 1,00 m zu betragen. Der Abstand der Gaupe von der Gebäudeaußenkante sowie zu Gebäudetrennwänden hat mindestens 1,25 m zu betragen. Der Abstand der Gaupe zur Firstlinie muß mind. 0,50 m betragen, gemessen in der Dachschräge.

Es dürfen je Gebäudeseite nur einheitliche Gaupenformen gewählt werden.

### **2.3 Gegengiebel**

Auf strassenabgewandten Dachseite der Mittelgebäude der Hausgruppen ist je 1 Gegengiebel in einer Breite bis zu 6,00 m zulässig. Die Traufhöhe des Gegengiebels darf die zulässige Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Der Abstand der Gegengiebel zur Firstlinie muß Mindestens 0,50 m betragen.

### **3 Fassadengestaltung**

- 3.1 Zulässig sind nur verputzte Fassaden oder deckend gestrichenes Sichtmauerwerk in Farbtönen wie Ocker, Sand, Beige und gebrochenem Weiß (Pastelltöne) sowie, jedoch nur auf der strassenabgewandten Seite, Holzfassaden. Die vorgenannten Materialien können miteinander kombiniert werden.
- 3.2 Für Fenster und Türen sind im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans hochrechteckige Formate oder Fensterteilungen vorzusehen

### **4 Einfriedungen**

- 4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von höchstens 1,00 m haben. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Achse der Straße in Grundstücksmitte. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 4.2 Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- Hecken
  - Mauern, diese jedoch nur im Vorgartenbereich
  - Metallzäune mit senkrechten Stäben und
  - Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie
  - hinterpflanzter Maschendraht.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

- 4.3 Entlang des Weges am „Ochsengraben“ sind auf den Privatgrundstücken geschlossene Einfriedungen mit 2,50 m Höhe herzustellen. Verputzte Mauern und Natursteinmauern sind hier bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 4.4 Die 5,00 m hohe Schallschutzwand entlang der Parkplätze des Gasthofs „Ochsen“ muss ab einer Höhe von 2,00 m transparent ausgeführt werden.

### **5 Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks**

Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks sind in die Gestaltung der Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Kletter- oder Heckenpflanzungen in Verbindung mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, daß sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **6      Sichtschutzblenden**

Sichtschutzblenden sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, dort jedoch nur auf einer Fläche von 3,00 m Tiefe, jeweils gemessen ab der Baugrenze. Höhen-Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens.

## **7      Außenantennen**

Je Gebäude ist nur eine Antenneneinheit zulässig.

## **8      Nicht überbaute Grundstücksflächen**

8.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen zulässig.

8.2 Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

## **9      Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

## **10     Unterschreitung der Abstandsflächen**

Innerhalb der überbaubaren Flächen können die nach § 5 (4) und (7) LBO erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen bis zu einem Mindest-Abstand von 1,50 m unterschritten werden.

## **11     Gestaltung von Werbeanlagen allgemein**

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich als Einzelbuchstaben, mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,40 m, maximal 3 m lang, direkt auf die Außenwand befestigt zulässig. Im Bereich des 1. Obergeschosses sind nur Auslegerschilder zulässig.



- 11.2 Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind, außer an der Gebäudefassade, auch an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm je Gebäude nicht überschreiten.

Inkrafttreten

21. Nov. 2002

Diese Satzung tritt am ..... in Kraft.

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kuppenheim, den 1. Nov. 2002



Trauthwein  
Bürgermeister



## Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO-BW

Um die bauliche und die Freiraumgestaltung im Zusammenhang mit der Entwicklung im Bereich des "Schaeuble-Areals" zu steuern und zur Einbindung der Neubebauung in das Gesamterscheinungsbild des Ortskerns beschließt die Stadt Kuppenheim örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO als Satzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schaeuble-Areal".

Entsprechend der Gliederung der Gebiete im B-Plan erfolgen die Festsetzungen aufgrund der geplanten Nutzungen und bei einigen Gestaltungsvorgaben (Dachformen, Dachaufbauten, Materialien) gebietsspezifisch getrennt.

Mit der Festsetzung der Einfriedungshöhe entlang der Strassen wird dem Sicherheitsbedürfnis entlang niveaugleich gestalteter Strassen Rechnung getragen und gleichzeitig der Gartenbereich gestalterisch zu einer Einheit verbunden.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften berücksichtigen in Teilen bereits erfolgte Festlegungen in den Nachbargebieten (B-Plan "Hebammengäßle") um eine abgestimmte, möglichst harmonische baulicher Gestaltung beiderseits der nördlichen Friedrichstrasse bzw. der nördlichen Altstadt zu fördern.

Aufgrund der Lage im Ortskern und wegen des vorhandenen hohen Stellplatzbedarfs werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“ aus städtebaulichen Gründen, um den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr möglichst freizuhalten, 1,5 notwendige Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.