



**Stadt Kuppenheim  
Landkreis Rastatt**

## **SATZUNG**

### **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsen-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim am 17. Dezember 2018 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Johann-Schaeuble-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil i. d. F. vom 07.11.2018.

#### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Zeichnerischer Teil i. d. F. vom 07.11.2018
- Begründung und textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 07.11.2018
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom Dezember 2017
- Fachbeitrag Schall vom März 2018

### § 3

#### Inkrafttreten

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

Kuppenheim, den 18.12.2018

Karsten Mußler  
Bürgermeister



---

Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im „Kommunal-Echo“ der Stadt Kuppenheim am 20.12.2018, Ausgabe Nr. 51-52 des Jahres 2018.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Johann-Schaeuble-Straße“ wurde dadurch am 20.12.2018 rechtsverbindlich.

Kuppenheim, den 21.12.2018

Karsten Mußler  
Bürgermeister



# STADT KUPPENHEIM

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ochsen-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 07.11.2018

### **Vorhabenträger:**

WESTERMANN BAU GmbH  
76456 Kuppenheim  
Tel. 07222 - 49424  
[info@westermann-bau.de](mailto:info@westermann-bau.de)

### **Planverfasser:**

Gerhardt.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 – 831030  
[mail@gsa-karlsruhe.de](mailto:mail@gsa-karlsruhe.de)

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	25.09.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	28.09.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	28.05.2018
		Bis	06.07.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom	28.05.2018
		bis	06.07.2018
Entwurfsbeschluss		am	17.09.2018
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	28.09.2018
		bis	29.10.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	17.09.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	20.09.2018
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	28.09.2018
		bis	29.10.2018
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	17.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	20.12.2018

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB)**

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

##### **Allgemein zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

##### **Unzulässige Nutzungen:**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Wand- und Firsthöhen (WH/ FH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 ist nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) sowie deren Zufahrten zulässig.

**Die Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der maximalen Wand- und Firsthöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Sie beträgt 126,90 m ü.NHN.

**Die Wandhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Die Firsthöhe FH** gilt nur für Satteldächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

**Für untergeordnete Dachaufbauten** (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufsätze) sind die festgesetzten Wandhöhen nicht maßgebend.

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**Die überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze darf die Baugrenze zu den benachbarten Flurstücken Nr. 455/7 und 455/9 je Gebäude ein **untergeordnetes Gebäudeteil** (z.B. Zugänge, Balkone, Terrassen, etc.) überschreiten, wenn es nicht breiter als 4,5 m ist und nicht mehr als 1,5 m vortritt. Entlang der übrigen Baugrenzen dürfen untergeordnete Gebäudeteile die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten.

**Oberirdische Nebenanlagen** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragenzufahrten** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **5 Oberirdische Garagen (auch Carports) und Stellplätze (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

**Oberirdische Garagen** bzw. Carports sind unzulässig. **Stellplätze** sind nur in einer Tiefgarage sowie oberirdisch innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

#### **6 Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder als Erdwege anzulegen.

#### **7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### **8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

##### Verkehrslärm

In der nachfolgenden Abbildungen sind Fassadenseiten für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB III bis LPB V) festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen des Gebäudes an der Friedrichstraße ist an diesen ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen. Bei der Neuerrichtung oder genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen des Gebäudes an der Friedrichstraße sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Im Plangebiet ist an Schlafräumen des Gebäudes entlang der Friedrichstraße, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) überschritten wird, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



Abb.: Lärmpegelbereiche DIN 4109 an Fassaden der Planung

Überfahrbare Regenrinnen im Bereich der Zu- und Abfahrtsrampen von Tiefgaragen sowie deren Garagentore sind lärmarm auszuführen.

### Geräusche haustechnischer Anlagen im Freien (Wärmepumpen)

Die Summenpegel aus den Geräuschimmissionen aller Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen im Freien innerhalb des Plangebietes sowie der auf das Plangebiet einwirkenden Betriebs- und Anlagengeräuschimmissionen dürfen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an Tag und 40 dB(A) in der Nacht an schützenswerten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 inner- und außerhalb des Plangebietes nicht überschreiten. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

Kuppenheim, den 18.12.2018

Karsten Mußler  
Bürgermeister



Ausfertigung:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 17.12.2018. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Kuppenheim, den 18.12.2018

Karsten Mußler  
Bürgermeister





## Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.**

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dächer und Dachdeckung

Zulässig sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 40°. In untergeordnetem Umfang sind auch Flachdächer, flach geneigte Dächer sowie Flachdachterrassen zulässig. Sämtliche Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 30 cm
- für Sträucher mindestens 50 cm

Die Verwendung von Metall (Dachdeckung, Fallrohre etc.) ist nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird. Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen in einheitlichen, gedeckten Farben zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente dürfen auf geneigten Dächern nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden, sondern müssen der Dachneigung angepasst werden.

#### 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. 80% der zugehörigen Dachlänge gemessen an der Traufe betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** (untereinander) muss jeweils mind. 1,00 m betragen.
- **Der Abstand zu Gebäudeaußenkanten / zum Ortgang** muss jeweils mind. 0,50 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First** des Hauptdachs ist ein Abstand gemessen entlang der Dachneigung von mind. 0,50 m einzuhalten.

#### 3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Der zweite Stellplatz einer Wohneinheit darf gefangen sein.

#### 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudedefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig; einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche

che von 1,00 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

## 5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

## 6 Einfriedungen

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen, Mauern, Gabionen und Hecken ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken, Zäune, Gabione und Mauern entlang öffentlicher Straßen und Wege mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

## 7 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

## 8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Kuppenheim, den 18.12.2018



Karsten Mußler  
Bürgermeister



Ausfertigung:  
Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 17.12.2018. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Kuppenheim, den 18.12.2018



Karsten Mußler  
Bürgermeister



## Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Artenschutz**

Um eine unbeabsichtigte Tötung von Vögeln und Fledermäusen zu verhindern muss die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen

Um das Töten von Individuen (Vögel) im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, wird empfohlen, den notwendigen Abriss der Gebäude zwischen September und Ende März durchzuführen.

### 4 **Telekommunikationsinfrastruktur**

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 5 Leitungen

Die vorhandene Gasleitung (Bestandshausanschluss Ochsen) sowie die vorhandenen Niederspannungsleitungen (Bestandshausanschluss Ochsen) muss ggf. zurückgebaut/umverlegt werden, sofern im Bereich des aktuellen Verlaufes Baumaßnahmen erfolgen bzw. diese dadurch überbaut würde. Eine Überbauung ist unzulässig. Leitungsbaumaßnahmen (inkl. Rückbau) dürfen ausschließlich durch eneREGIO oder deren Beauftragte erfolgen.

Die vorhandenen 20-KV Leitungen im Bereich Gehweg Friedrichstraße (Kreuzung Wilhelmstr. bis Stadtgraben) und zur Station Ochsen (alt) sind auf Kosten des Bauherren umzuverlegen. Hier sind die zwei Leitungen komplett zu tauschen von der Kreuzung Friedrichstr./Stadtgraben bis zur Kreuzung Friedrichstr./Wilhelmstr. (Herstellung von zwei Direktleitungen). Leitungsbaumaßnahmen (inkl. Rückbau) dürfen ausschließlich durch eneREGIO oder deren Beauftragte erfolgen.

Über aktuell vorhandene Wasseranschlüsse existiert kein Bestandsplan. Daher ist hier bei Tiefbauarbeiten äußerst vorsichtig zu agieren. Sollten bestehende Leitungen angetroffen werden ist unverzüglich der Wassermeister der eneREGIO, Herr Hahn, zu informieren. Der neue Wasseranschluss für das komplette Gelände ist von der Schloßstraße im Bereich der neuen Trafostation vorgesehen. Prinzipiell ist ein Anschluss mit Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze herzustellen.

Sollten sonstige Versorgungsleitungen angetroffen werden, insb. solche welche nicht im Planwerk vorhanden sind, dann ist unverzüglich der Bereitschaftsdienst der eneREGIO zu informieren.

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis

#### 1.1 Ausgangslage

Bei dem „Ochsen-Areal“ handelt es sich um ein ca. 4.000 qm umfassendes Grundstück in zentraler Ortslage der Stadt Kuppenheim. Der sog. „Ochsengraben“ führt als Bestandteil der mittelalterlichen Stadtanlage unmittelbar an dem Areal vorbei. Das historische Gasthaus „Ochsen“ (Friedrichstraße 53) und das später ergänzte Tanzlokal sowie die Diskothek hatten über Jahre hinweg einen sehr guten regionalen Ruf. Jedoch führte die Diskothek in der Innenstadt zu Problemen. Nach Schließung der Einrichtungen folgte ein weiterer Gastronomiebetrieb (China-Restaurant). 2016 wurde das gesamte Areal von der Kuppenheimer Firma Westermann Bau GmbH erworben. Die Firma beabsichtigt als Eigentümerin und Vorhabenträgerin den Erhalt des historischen Ochsen-Gebäudes an der Friedrichstraße und dessen Umnutzung in eine Tagespflegeeinrichtung sowie für Wohnzwecke. Die früheren Küchen- und Nebenräume wurden bereits abgebrochen. Auch der zu Ochsen und Tanzlokal gehörende Parkplatz wird entfernt und überplant. Auf die Freilegung des rückwärtigen Areals soll dessen Neubeauung mit vier Geschoss-Wohngebäuden und Tiefgarage nach einer Planung des Karlsruher Architekturbüros ARCHIDEE folgen.



Abb.: Das Ochsen-Areal in der zentralen Ortslage

#### 1.2 Vorhaben

Bei dem Gebäudebestand handelt es sich nicht um Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Der Erhalt und die Umnutzung des historischen Gasthauses „Ochsen“ erfolgen mit Rücksicht auf dessen ortsgeschichtliche Bedeutung. Nur ein kleiner, nicht erhaltungsfähiger Gebäudeteil des historischen Südflügels wird abgebrochen. Auf der Nordseite wird die Ergänzung des Gebäudes um zwei Fensterachsen erwogen; ein solcher (kleinteiliger) Anbau kommt allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt in Betracht.

Geplant ist, das Erdgeschoss und Obergeschoss des ehemaligen Gasthauses im Zuge des barrierefreien Umbaus zu einer Tagespflegeeinrichtung mit Zugang von der Friedrichstraße bzw. zu Wohnzwecken mit sechs Wohneinheiten umzunutzen. In dem früher bereits für Wohnzwecke genutzten Dachgeschoss bleiben zusätzlich die zwei bestehenden Wohneinheiten erhalten.

In den auf dem rückwärtigen Grundstücksteil inklusive Parkplatz geplanten Neubauten entstehen 36 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe.



Abb.: Lageplan des Vorhabens



Abb.: Ansicht von Norden

Die beiden Neubauten im östlichen Grundstücksbereich (am „Ochsengraben“) sind mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Westlich davon sind zwei weitere Neubauten mit 3 Vollgeschossen und Staffelgeschoss vorgesehen. Vor den gestaffelten Bauteilen sind Dachterrassen angeordnet. Ansonsten werden die Hauptgebäude mit Satteldächern ausgeführt.

Die Neubauten stehen auf einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen und Zufahrten von der Friedrichstraße und der Schlossstraße aus. Das vorläufige Konzept sieht vor, die Zufahrt von der Friedrichstraße und die Abfahrt über die Schlossstraße abzuwickeln. Weitere 9 Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen, womit 57 Stellplätze zur Verfügung stehen. Für die geplanten Neubauwohnungen stehen damit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (WE) zur Verfügung (36 WE x 1,5 Stp. = 54 Stp.). Vier weitere Stellplätze stehen - nach vorläufigem Konzept - für die Tagespflege und die zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss des ehemaligen Gasthauses zur Verfügung. Ob Stellplätze aus früheren Nutzungen bzw. Stellplatz - Ablösungen anzusetzen sind, ist im Zuge des weiteren Verfahrens zu klären.

Das „Ochsen-Areal“ ist im heutigen Zustand mit seiner Bebauung und dem Parkplatz vollständig versiegelt. Im künftigen Zustand wird es trotz der geplanten Tiefgaragen-Unterbauung „echte“ Grünflächen mit Bodenanschluss in einer Größenordnung von ca. 280 qm geben. Auch die außerhalb der Neubauten befindlichen Tiefgaragenflächen werden mit einem Aufbau versehen, der eine wirksame Begrünung zulässt. Insofern erhöht sich der Grünflächenanteil des Gesamtareals deutlich, was auch einen Beitrag zur kleinklimatischen Aufwertung des Stadtzentrums darstellt.

Die nach Landesbauordnung einzuhaltenden nachbarschützenden Grenzabstände der Bebauung sind eingehalten. Von der grenzständigen Nachbar-Bebauung sind, nach Rücksprache zwischen Vorhabenträger und Baugenehmigungsbehörde und mit Blick auf die für die historische Stadtanlage kennzeichnende enge Bebauung keine Abstandsflächen zu übernehmen.

### 1.3 Bestehendes Planungsrecht / Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Das vom Vorhabenträger vorgelegte Konzept steht in Bezug auf den städtebaulichen Entwurf und hinsichtlich der geplanten Nutzung in Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen. Allerdings liegt das Plangebiet zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schaeuble-Areal“, der für die rückwärtigen Flächen des „Ochsen-Areals“ Parkplatzzflächen festsetzt und zum Teil im unbeplanten Innenbereich. Das Projekt ist weder auf Grundlage des Bebauungsplans noch nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Einfügung) genehmigungsfähig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag an. Die-

sem Vertrag werden die Projektpläne des Vorhabenträgers als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Anlagen zugeordnet. Zur Information wird die aktuelle Vorhabenplanung nachrichtlich auch dieser Begründung als Anlage zugeordnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Ziffer 1.4).

Ein Antrag auf Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger, der Westermann Bau GmbH, am 09.08.2017 gestellt worden. Die Stadt Kuppenheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Der Gemeinderat hat deshalb am 25.09.2017 in öffentlicher Sitzung den Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsen - Areal“ gefasst und dazu einen Geltungsbereich mit den Flurstücken Nr. 431, 432 und 432/3 abgegrenzt.

In dem o.a. Durchführungsvertrag soll, neben den üblichen Vereinbarungen zum Durchführungszeitraum und zur Kostenübernahme, u.a. auch gesichert werden, dass die geplante Aufwertung des im „Ochsengraben“ (Ziffer 1) bestehenden Kinderspielplatzes vom Vorhabenträger unterstützt werden soll. Da der Bebauungsplan „Schaeuble-Areal“ an der betreffenden Stelle keinen Spielplatz, sondern eine Grünfläche festsetzt, wird die betreffende Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ochsen - Areal“ gem. § 12 (4) BauGB einbezogen, jedoch nicht Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne. Der geplante Ausbau des Spielplatzes ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Der im Zuge des Einleitungsbeschlusses verabschiedete vorläufige Geltungsbereich wird diesbezüglich erweitert. Die Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

Wie unter Ziffer 2 dargestellt, wird die Ergänzung des historischen Ochsen-Gebäudes auf seiner Nordseite um zwei Fensterachsen erwogen, was im Vorhaben- und Erschließungsplan auch entsprechend dargestellt wird. Diese kleinteilige und mit Blick auf das gesamte Projekt untergeordnete Maßnahme kommt allerdings - wenn überhaupt - erst zu einem späteren Zeitpunkt in Betracht, weil auf der Nordseite des „Ochsen“ der Zugang und die Anlieferung für die geplante Tagespflegeeinrichtung vorgesehen ist. Mit Blick auf die o.a. Zeitschiene wird derzeit erwogen, ob die im Durchführungsvertrag für das Gesamtvorhaben zu vereinbarende Umsetzungsfrist nur für den Anbau ausgesetzt werden kann.

#### **1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.



- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

## 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern nicht den Vorgaben der übergeordneten Planstufe. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP nicht parallel zu ändern sondern kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein separates Änderungsverfahren des FNP ist somit nicht erforderlich.

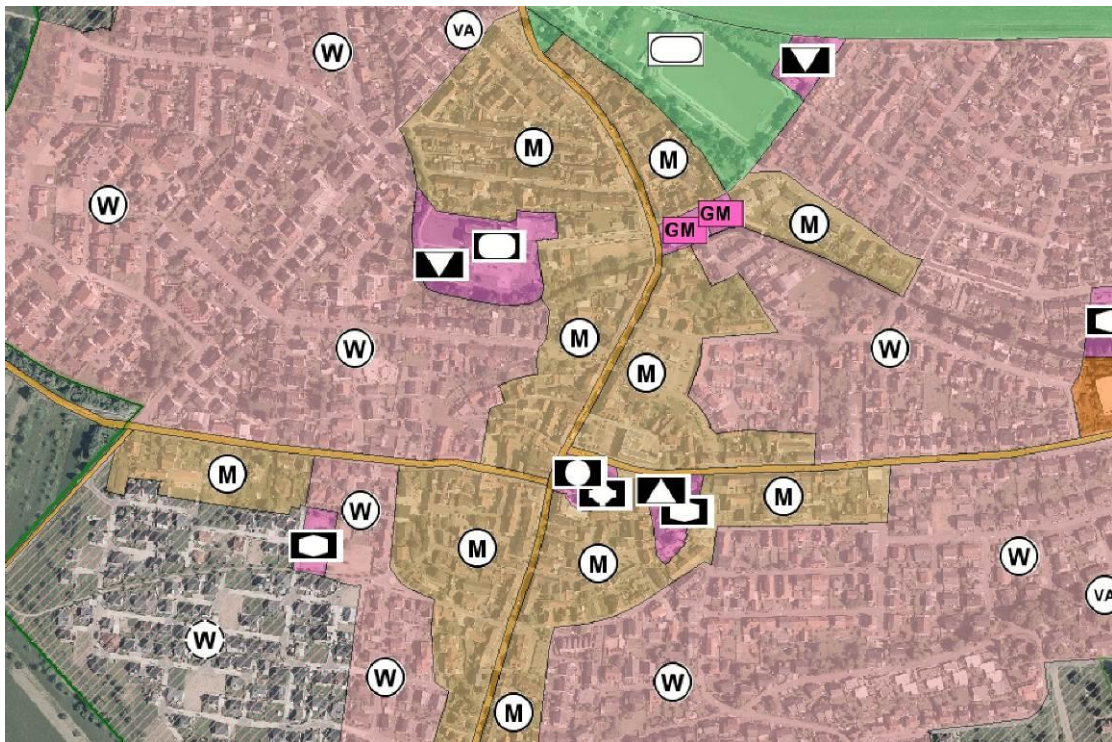


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 3 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erarbeitet (ILN Bühl). Dies kam zu folgendem Ergebnis:

*Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 08. Dezember 2017 abgeprüft.*

*Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf mögliches Vorkommen von Fledermäusen sowie planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden. Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen.*

*Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Abrisszeiten für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelenschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.*

#### 4 Immissionsschutz

Mit Blick auf die Verkehrsbelastung der Friedrichstraße (Landesstraße L 67) wurde eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet (Modus Consult Karlsruhe). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

*Die Firma Westermann Bau plant in der Stadt Kuppenheim zum einen die Umnutzung des ehemaligen Gasthaus 'Ochsen' mit dazugehörigem Saal und zum anderen die Bebauung des sogenannten 'Ochsen-Areals' im rückwärtigen Bereich des Gasthaus 'Ochsen' südlich der Schloßstraße. Die Gesamtfläche des Areals hat eine Größe von rd. 4.000 m<sup>2</sup> und liegt teilweise im Bereich des Bebauungsplans 'Schaeuble-Areal' und teilweise im nicht überplanten und damit nach § 34 BauGB zu bebauenden Bereich. Die Planung sieht den Erhalt des Bestandsgebäudes 'Ochsen' als Gewerbe-/ Wohnhaus sowie auf dem Gelände den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohneinheiten vor. Das gesamte Gelände erhält eine Tiefgarage mit 48 Stellplätzen, die über zwei Ein- und Ausfahrten über die Friedrichstraße und die Schloßstraße zu erreichen sind. Weitere 9 oberirdische Stellplätze sind im hinteren Bereich der Friedrichstraße in der Wohnstraße vorgesehen. Auf das Grundstück wirken von Westen die Verkehrslärmemissionen der Friedrich- und Wilhelmstraße, von Norden die der Schloßstraße ein. Desweiteren wirken die Geräusche der beiden geplanten Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage auf die angrenzende Wohnbebauung ein. Im Rahmen des Fachbeitrag Schall werden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche quantifiziert und auf Basis der DIN 18005 für den Verkehrslärm bewertet. Erforderlichenfalls werden geeignete Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz vorgeschlagen. Die Wärmeversorgung der geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt mittels Wärmepumpen, deren Splitgeräte außerhalb der Baukörper im Plangebiet aufgestellt werden. Die Geräusche der Wärmepumpen zählen zu den Betriebs- und Anlagengeräuschen und werden nach den Vorgaben der TA Lärm beurteilt. Im Rahmen des Fachbeitrag Schall werden die auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Anlagengeräusche der Wärmepumpen quantifiziert auf Basis der TA Lärm beurteilt. Erforderlichenfalls werden geeignete Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz vorgeschlagen.*

*Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:*

##### Anlagen- und Betriebsgeräusche

*Auf die geplante Wohnbebauung wirken die Anlagen- und Betriebsgeräusche der Wärmepumpen samt Splitgeräten ein. Als Ergebnis einer optimierten Auslegung der Einzelgeräte berechnen sich:*

- Beurteilungspegel von bis zu 36,5 / 34,6 dB(A) tags / nachts im WA an der zum Aufstellungsort im Nordwesten des Plangebietes nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung,*
- Beurteilungspegel von bis zu 40,3 / 38,5 dB(A) tags / nachts im WA an der zum Aufstellungsort im Norden des Plangebietes nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung,*
- Beurteilungspegel von bis zu 38,0 / 36,1 dB(A) tags / nachts im WA an der zum Aufstellungsort im Nordosten des Plangebietes nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung sowie*
- Beurteilungspegel von bis zu 41,4 / 39,5 dB(A) tags / nachts im WA an der zum Aufstellungsort im Südosten des Plangebietes nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung.*

*Der maßgebende Immissionsrichtwert für Gewerbelärmimmissionen nach TA Lärm von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete wird im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten. Es werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich, sofern sichergestellt ist, dass die stationären An-*

lagen der Wärmepumpen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

#### Straßenverkehrslärm

An der geplanten Bebauung des 'Ochsen-Areal' im Allgemeinen Wohngebiet berechnen sich aus dem Verkehrslärm der Friedrich- und Schloßstraße, den geplanten Stellplätzen sowie den beiden Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage bezogen auf das lauteste Geschoss:

- Beurteilungspegel von bis zu 69 / 61 dB(A) tags / nachts am Bestandsgebäude Friedrichstraße 53 im Westen des Plangebietes,
- Beurteilungspegel von bis zu 64 / 56 dB(A) tags / nachts an der zur Tiefgaragenein-/ausfahrt orientierten Südfassade des Bestandsgebäudes Friedrichstraße 53 im Südwesten des Plangebietes,
- Beurteilungspegel von bis zu 54 / 47 dB(A) tags / nachts an der zur Schloßstraße orientierten geplanten Bebauung im Nordosten des Plangebietes, und
- Beurteilungspegel von bis zu 47 / 40 dB(A) tags / nachts an der geplanten Wohnbebauung im Südosten des Plangebietes.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts werden am überwiegenden Teil der von der Friedrichstraße bzw. der Schloßstraße abgerückten geplanten Bebauung eingehalten. Ausnahmen bilden zum einen das Bestandsgebäude entlang der Friedrichstraße. Hier werden die für Allgemeine Wohngebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts um bis zu 14 / 16 dB(A) tags / nachts überschritten. Zum anderen die beiden geplanten Wohngebäude im Osten des Plangebietes an der Tiefgaragenein-/Ausfahrt zur Schloßstraße. Hier wird der Orientierungswert am Tag unterschritten, in der Nacht verbleiben Überschreitungen von bis zu 2 dB(A). Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand der Friedrichstraße nicht umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss. Bei hohen Geräuscheinwirkungen an bestimmten Gebäudefassaden, die über den Schwellenwerten einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung der notwendigen Fenstern nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Derart hohe Pegel treten im Plangebiet ausschließlich nachts an der zur Friedrichstraße orientierten Fassade des Bestandsgebäudes im Erdgeschoss auf. Nachdem sich hier keine Wohnnutzungen finden, wird von einer Grundrissorientierung abgesehen. Daher sind weitere Maßnahmen an den Gebäuden zum Schutz der Bebauung vor den einwirkenden Geräuschbelastungen erforderlich.

Im Ergebnis wird empfohlen, im Falle des Ersatzneubaus oder baulichen Änderungen am Bestandsgebäude Friedrichstraße 53 für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen nach dem Lärmpegelbereich I bis V der DIN 4109 vorzusehen, wobei die Bereiche mit Lärmpegelbereich I bzw. II aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes stellen. Festsetzungen von Maßnahmen sind erst ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Für notwendige Fenster zu Schlafräumen an der Friedrichstraße wird darüber hinaus empfohlen, diese mit einer automatischen Lüf-

*tungseinrichtung zu versehen, wenn ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, da die Belüftung des Schlafrums sonst nicht gewährleistet ist. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit schutzwürdigen Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes werden zusätzlich Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten vorgeschlagen. Darüber hinaus wird empfohlen, an den seitlichen Stützwänden der Tiefgaragen-Zu- und Abfahrten glatte bzw. schallharte, d.h. schallreflektierende Oberflächen zu vermeiden. Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.*

## **5 Kampfmittel**

Ein Ermittlungs-Antrag ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **6 Verkehrserschließung**

Wie unter Ziffer 1.2 erwähnt, sieht das vorläufige Verkehrs-Erschließungskonzept eine Zufahrt der geplanten Tiefgarage von der Friedrichstraße und die Ausfahrt über die Schlossstraße vor. Unter Ziffer 1.3 wird ausgeführt, dass Zugang und Anlieferung für die geplante Tagespflegeeinrichtung im historischen „Ochsen“ auf der Gebäude - Nordseite vorgesehen sind (hier waren früher Zugang und Anlieferung der Gasthof-eigenen Metzgerei).

Die Verkehrserschließung wurde zusammen mit dem Landratsamt im Zuge einer projektbezogenen Verkehrsschau erörtert. Dies kam zu folgendem Ergebnis:

*In Abstimmung mit den Fachbehörden gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung. Beide Ein- und Ausfahrten (Schloss- und Friedrichstraße) wären aus verkehrsrechtlicher Sicht realisierbar. Die Sichtbeziehungen sind dabei zu beachten. Auch müsste die Verkehrsführung im Ochsengraben (bisher Einbahnregelung) geändert werden. Die Ausgestaltung ist in einem Durchführungsvertrag festzuhalten.*

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **Strom**

Für die Stromversorgung erhält das Areal eine Trafostation.

### **Wasser**

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Anschlüsse an die vorhandenen Netze gegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserleitung in der Schlossstraße. Die Löschwasserversorgung, mit einem Bedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden, ist durch das umgebende Leitungsnetz sichergestellt. Das Entwässerungskonzept für das Areal sieht die getrennte Ableitung von Dachflächen-Niederschlagswasser und Schmutz- bzw. belastetem Niederschlagswasser vor. Damit wird den Vorgaben des § 45 b des Wassergesetzes für Baden-Württemberg Rechnung getragen. Schmutzwasser und belastetes Niederschlagswasser (z. B. von Zufahrten, Tiefgarage) wird über das Grundstücks-Kanalnetz in das städtische Mischwasser-Kanalsystem in der Friedrichstraße eingeleitet. Das Dachflächen-Niederschlagswasser wird in einem separaten Grundstücks-Kanalnetz gesammelt und über einen Verbindungskanal an den zukünftigen städtischen Regenwasserkanal in der Wilhelmstraße angeschlossen. Über diesen erfolgt die Einleitung in den Mühlkanal. Eine Drosselung und Rückhaltung für das

Dachflächen-Regenwasser ist nicht erforderlich. Bis zur Fertigstellung dieses städtischen Regenwasserkanals erfolgt die temporäre Einleitung in das Mischwassersystem der Stadt.

### **Energiekonzeption**

Für die Neubebauung werden die vorgeschriebenen 15% regenerative Energie über Luft-Wärme-Pumpen erreicht.

### **Konzeption zur Müll-Entsorgung**

Am Entleerungstag werden die Müllbehälter der Neubauten an den in den Vorhabenplänen als Müllabholplatz gekennzeichneten Fläche an der Schlossstraße zur Müllabholung bereitgehalten. Die Müllabholung des historischen Ochsengebäudes erfolgt wie im Bestand über die Friedrichstraße.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc.) wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigelegt und damit rechtsverbindlich.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht zwingend an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung BauNVO) gebunden. Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ochsen-Areal“ wird die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO allerdings für praktikabel erachtet, weil das Vorhaben in seiner aktuellen Form einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entspricht. Wenn sich nach der Realisierung des Vorhabens Nutzungsänderungen ergeben, die im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Nutzungspalette genehmigungsfähig sind, kann ein entsprechender Bauantrag einvernehmlich beschieden werden ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu ändern ist.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ochsen - Areal“:

#### **Allgemein zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

#### **Unzulässige Nutzungen:**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, weil es für diese Nutzungen im Plangebiet und mit Blick auf das städtebauliche Umfeld keine geeigneten Standortvoraussetzungen gibt.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässigen Wandhöhen WH (für Satteldächer und Flachdächer bzw. Flachdachterrassen) und die maximal zulässigen Firsthöhen FH (für Satteldächer) sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Weil die Bebaubarkeit mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll, wird die GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO geringfügig überschritten. Zur Sicherung der geplanten Bebauung wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,75 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Um den Parkdruck im Stadtkern von Kuppenheim zu mindern und die erforderliche Stellplatzanzahl für die geplante Bebauung zu sichern, wird die Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,95 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen. Dadurch, dass das Grundstück durch die Tiefgarage bzw. Kellerräume unterbaut wird, entstehen durch die Überschreitung keine zusätzlichen Oberflächenversiegelungen. Diese Bereiche, sofern sie nicht für Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. benötigt werden, sind zu begrünen. Hierdurch wird auch eine Verbesserung der Bodenfunktion, des Mikroklimas und die Aufwertung der Freiräume im Vergleich mit dem Ist-Zustand erzielt. Durch diese Maßnahme wird die Überschreitung ausgeglichen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ wird zur Vermeidung einer planungsrechtlichen Überregulierung abgesehen. Wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

Mit Dachaufbauten darf die ausgeführte Traufhöhe überschritten werden.

### **8.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. An der Westfassade des Bestandsgebäudes soll gemäß Planung eine Terrasse errichtet werden, daher wird für diesen Bereich eine überbaubare Fläche für Terrassen festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile (Zugänge, Terrassen, Balkone, etc.), oberirdische Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Tiefgaragenzufahrten sind zur flexibleren Ausgestaltung des Grundstücks auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund der Nähe zur Nachbarbebauung ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit der Bebauung ein Abstand von 4,9 m bzw. 5,0 m einzuhalten. Um den Zugang zu den geplanten Gebäuden zu sichern, darf die Baugrenze in diesem Bereich durch ein untergeordnetes Gebäudeteil je Gebäude überschritten werden, wenn es nicht breiter als 4,5 m ist und nicht mehr als 1,5 m vortritt.

## **8.5 Oberirdische Garagen (auch Carports) und Stellplätze**

Stellplätze sind nur in einer Tiefgarage sowie begrenzt oberirdisch zulässig. Zur Vermeidung einer zusätzlichen und mit Blick auf die geplante Tiefgarage unnötigen Bodenversiegelung und zur Vermeidung ggfls. durch ein- und ausfahrende Kfz auftretender Verkehrsgefährdungen sind oberirdische Garagen bzw. Carports ausgeschlossen.

## **8.6 Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche dient der Errichtung eines Spielplatzes, daher ist diese gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. In diesem Bereich sollen gebietszentral Spielmöglichkeiten für Kinder angeboten werden.

In den öffentlichen Grünflächen sind Fußwege zulässig, damit die notwendigen Verbindungen hergestellt werden können. Diese Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. als Erdwege anzulegen, um so die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

## **8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Anschlüsse der Baugrundstücke an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche ist die dafür festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## **8.8 Immissionsschutz**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dächer und Dachdeckung**

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend sind nur Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 40° zulässig. In untergeordnetem Umfang sind auch Flachdächer, flach geneigte Dächer sowie Flachdachterrassen zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile besteht zur Vermeidung von Überregulierung keine Notwendigkeit für Vorgaben zur Dachform. Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der Flachdächer sowie bei Tiefgaragendächern festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Zur Grundwasserschonung ist die Verwendung von Metall (Dachdeckung, Fallrohre etc.) nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird. Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Materialien und einheitlichen, gedeckten Farbtönen zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

### **9.2 Dachaufbauten**

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Gauben untereinander soll eine unkontrollierte Ausnutzung des Dachgeschosses vermeiden.

### **9.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum ist zu be-

obachten. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo es die Grundstückszuschnitte erlauben, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Der zweite Stellplatz einer Wohneinheit darf hierbei gefangen sein.

#### 9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und werden insofern aus gestalterischen Gründen in Größe und Anbringungsort beschränkt. Mit Blick auf die über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesicherten Nutzungen (Wohnen und Tagespflege) und mit Blick auf mögliche Nutzungsänderungen ist die festgesetzte Größenordnung von Werbeanlagen (einzelne Hinweisschilder max. 1.00 qm Fläche und Gesamtfläche pro Gebäude 2.00 qm) angemessen und praktikabel.

#### 9.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

#### 9.6 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden die Höhen von Einfriedungen auf 1,0 m 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.

Kuppenheim, den 18.12.2018

Karsten Mußler  
Bürgermeister



Ausfertigung:

Die Begründung, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 17.12.2018. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Kuppenheim, den 18.12.2018

Karsten Mußler  
Bürgermeister





**Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Nachrichtliche Anlage der aktuellen Projektpläne.

Der VEP wird dem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag als Anlage zugeordnet und damit rechtsverbindlich.