

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rheinstraße / Favoritestraße“

Az.: 621.450


## Vermerk

### über die öffentliche Bekanntmachung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier / Kuppenheim (Kommunal-Echo) Nr. 07/08 aus dem Jahr 2007 am 15.02.2007 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt gemacht.

Er ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 15.02.2007

  
.....  
Mußler  
Bürgermeister



Landkreis Rastatt  
Stadt Kuppenheim

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinstraße / Favoritestraße“  
und über die  
örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Rheinstraße / Favoritestraße“

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. S. 2098) und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884), vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, br. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in seiner öffentlichen Sitzung am **29.01.2007** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinstraße / Favoritestraße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rheinstraße / Favoritestraße“ als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Bestandteil der Satzung**

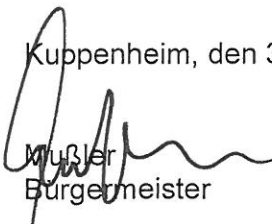
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan: Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerischer Teil und Zeichenlegende vom 16.01.2007 im Maßstab 1 : 500
2. Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 18.01.2007
3. Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften) i.d.F. vom 16.01.2007
4. Umweltbericht und Grünordnungsplanung i.d.F. vom 28.09.2006
5. Baugrunduntersuchung i.d.F. vom 28.08.2006 / 29.09.2006

**§ 3 In-Kraft-Treten**

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

Kuppenheim, den 30.01.2007

  
Müller  
Bürgermeister



# STADT KUPPENHEIM

Landkreis Rastatt

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rheinstraße/Favoritestraße“**

### **1. Anlass der Planung**

Der Vorhabensträger Durlach Bauträger beantragte am 05.04.2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Flurstück 5034. Er beabsichtigt, auf diesem Grundstück Einzel- und Doppelhäuser, sowie ein Reihenhaus mit 3 Einheiten zu errichten. Ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan liegt vor.

Aufgrund des Rückbaus der bestehenden Gärtnerei ist nach §1 Abs.3 BauGB zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des freigewordenen Areals die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden.

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

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

Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im WA nach §9 (1) Nr.6 BauGB auf zwei je Grundstück wird wie folgt begründet:

- Angleichung an die Umgebungsbebauung
- Beschränkung des ruhenden Verkehrs.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim 2015 als Wohnbaufläche gemäß §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

### **4. Umweltprüfung**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung, der Umweltbericht, ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

## 5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Favoritestraße und die Rheinstraße.

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

## 6. Verwirklichung

Der Vorhabensträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis 31.12.2008 umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.


## 7. Altlasten

Das zu bebauende Grundstück ist aus dem Altlastenkataster ausgetragen, so dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist.

Die Schadstoffuntersuchung im Zuge der Bodenbegutachtung ergab keine Belastungen aus Rückständen von Pflanzenschutzmitteln (siehe Bodengutachten).

Kuppenheim, den 18.10.2006

nach Offenlage überarbeitet:  
Kuppenheim, den 18.01.2007

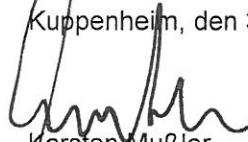
  
Karsten Mußler  
Bürgermeister

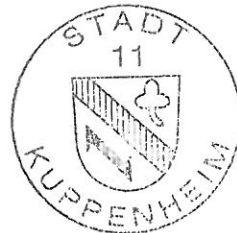


### Ausfertigung:

Die Begründung entspricht dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 29.01.2007. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kuppenheim, den 30.01.2007

  
Karsten Mußler  
Bürgermeister



# STADT KUPPENHEIM

Landkreis Rastatt

## Vorhaben- und Erschließungsplan „Rheinstraße/Favoritestraße“

### Schriftliche Festsetzungen

#### A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000

Kuppenheim, den 18.10.2006

nach Offenlage überarbeitet:

Kuppenheim, den 16.01.2007

  
Karsten Mußler  
Bürgermeister



## B Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

#### 1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 der BauNVO
- b) Mischgebiet (MI) gem. §6 der BauNVO

Zugelassen sind nur ein Gartenbaubetrieb, sowie maximal 2 Betriebswohnungen, soweit sie dem Betrieb zu- und untergeordnet sind. Ausnahmsweise kann nach §6 Abs.2 BauNVO auch ein Geschäfts-/Bürogebäude zugelassen werden. Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im VEP.

#### 1.2 Ausnahmen

Die Ausnahmen im WA nach §4 BauNVO gelten nicht für Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)

Gem. §17 Abs.1, 2 und 3 in Verbindung mit §19 Abs.4 ist die Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

WA 1, 2, 3	max. 0,6
Für das an der Rheinstraße gelegene Reihenhaus errechnet sich die GRZ für alle drei Einheiten gemeinsam, bezogen auf das aus den drei Einzelgrundstücken bestehende Gesamtgrundstück.	
MI	max. 0,8

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

##### 2.2.1 Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss zulässig.

##### 2.2.2 Sockelhöhe: max. 0,60 m


Gemessen ab Gehwegkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB EG).

##### 2.2.3 Traufhöhe:

Gemessen ab Gehwegkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis Schnittpunkt von Außenkante Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut:

WA 1	Haustyp A:	max. 6,80 m
	Haustyp B:	max. 6,80 m

Im Bereich des Flachdachs darf die Wandhöhe, gemessen ab Gehwegkante bis OK Wand max. 7,00 m betragen.



Die zulässige Breite des Flachdachs beträgt max. 0,5 der Gebäudebreite.

WA 2	Haustyp A:	max. 6,80 m
	Haustyp B:	max. 6,80 m
im Bereich des Flachdachs darf die Wandhöhe, gemessen ab Gehwegkante bis OK Wand max. 7,00 m betragen. Die zulässige Breite des Flachdachs beträgt max. 0,5 der Gebäudebreite.		
WA 3	Haustyp A:	max. 6,80 m
	Haustyp B:	max. 6,80 m
im Bereich des Flachdachs darf die Wandhöhe, gemessen ab Gehwegkante bis OK Wand max. 6,80 m betragen. Die zulässige Breite des Flachdachs beträgt max. 0,5 der Gebäudebreite.		
MI	Haustyp A:	max. 7,40 m
	Haustyp B:	max. 7,40 m
im Bereich des Flachdachs darf die Wandhöhe, gemessen ab Gehwegkante bis OK Wand max. 7,50 m betragen. Die zulässige Breite des Flachdachs beträgt max. 0,5 der Gebäudebreite.		

#### 2.2.4 Firsthöhe:

Gemessen ab Gehwegkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis Oberkante Sparren am First:

WA 1	max. 10,80 m
WA 2	max. 10,40 m
WA 3	max. 10,00 m
MI	max. 10,80 m

2.3 Im WA1, WA2 und WA3 sind maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

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

Offene Bauweise, sowie Doppel- und Reihenhäuser entsprechend Planeintrag.

Firstrichtung und zulässige Haustypen siehe Planeintrag und Anhang 1.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gem. Planeintrag festgesetzt.

Überschreitungen dieser Festsetzungen sind für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Eingangsbauten, Vordächer, Außentreppen, Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Breite von max. der Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, soweit die Abstandsflächen nach LBO §§5 und 6 eingehalten werden.

Terrassen und Gartenlauben können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.



**4. Nebenanlagen  
(§14 BauNVO)**

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind zulässig.

Gartenlauben sind bis zu einer Größe von max. 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

Gem. Planeintrag ist im Mischgebiet ein Werbeturm mit einer maximalen Seitenlänge von 1,75 m und einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.

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

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

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind mindestens 0,5 m Abstand senkrecht zur Straßenbegrenzungs- bzw. Gehwegkante einzuhalten.

**6. Grünflächen, Beschränkung der Bodenversiegelung  
(§9 (1) Nr.15 und 20 BauGB)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen. Stellplätze, untergeordnete Wege und Terrassen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Garagendächer werden mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm Dicke und anteiligem Oberbodenmaterial begrünt. Carports sind zu beranken.

**7. Pflanzgebote  
(§9 (1) Nr. 25 BauGB)**

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

Artenliste geeigneter Baum- und Straucharten siehe Anhang 2.

## **C Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Fassaden**

Zulässig sind Putzflächen, Glas und Vorhangfassaden aus nichtglänzenden Materialien.

Blechverkleidungen sind für untergeordnete Bauteile wie Gauben und Attikaabdeckungen und dergleichen gestattet.

#### **1.2 Dächer**

Zur Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Bei Doppel- und Reihenhäusern muss die Dacheindeckung des ganzen Gebäudes einheitlich sein.

Bei Dachflächen aus Metall sind die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr in Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ v. 22.03.1999 und die Broschüre „Umweltgerechte Regenwasserversickerung von kupfer- und zinkgedeckten Dachflächen“ für Baden-Württemberg zu beachten.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind in allen Planbereichen zulässig. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Die Summe der Ansichtsflächen soll 30% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.

Dachneigung:

Geneigte Dächer: 28 ° – 45 ° Dachneigung

Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer, an den der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Rückseiten auch Flachdächer und Dachterrassen zulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigungen und Dachformen anzugleichen.

Garagen können mit Flachdächern, sowie Sattel- oder Pultdächern mit Dachneigungen bis max. 15 ° bedacht werden. Aneinandergrenzende Garagen sind in Dachform und Dachneigung anzugleichen.

Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

#### **1.3 Einfriedungen**

Einfriedungen an den Eingangsseiten und Vorgärten sind nicht gestattet.

Einfriedungen der Gartenflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen in Form von hinterpflanzten Holz- oder Maschendrahtzäunen in einer Höhe von max. 1 m und straßenseitig mit dauerhaft begrüntem Massivwänden in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

## **2. Entwässerung**

2.1 Das gesamte anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Abwasserkanal in der Favoritestraße abgeleitet.

2.2 Das auf Stellplatzflächen, Wegen, Zufahrten und Terrassen anfallende überschüssige nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

Das auf den in Richtung der Gartenflächen geneigten Dachflächen anfallende, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – sofern keine Regenwassernutzung erfolgt - auf den Baugrundstücken über begrünte Mulden zur Versickerung zu bringen. Dazu sind die tonigen und lehmigen Deckschichten bis zu den unterlagernden Kiesen und Sanden auszuheben, die Versickerungsflächen mit wasserdurchlässigem Substrat zu füllen und mit belebtem Oberboden anzudecken. Der anzudeckende und dauerhaft zu begrünende Oberboden muss eine Mächtigkeit von mind. 15 cm aufweisen.

Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Die Versickerung von Drainagewasser ist nachzuweisen.

2.3 Die Beschränkung der aus dem Planungsgebiet zugeleiteten Regenwassermenge beträgt max. 20 l /s und muss vom Vorhabensträger mittels Berechnungen und Plänen nachgewiesen werden.

2.4 Zisternen

Der Einbau von Regenwasserspeichern für den häuslichen Gebrauch (Zisternen) ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Notüberläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Kuppenheim einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist in der Grundstücksentwässerung mit darzustellen.
- Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (§3 TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. I. S. 2612) nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen (z.B. Wäsche waschen).
- Leitungen und Entnahmestellen mit bzw. von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des §3 Nr.1 TrinkwV bestimmt ist, müssen gekennzeichnet werden.

## **3. Versorgung der Gebäude**

Wasser: Anschluss an zentrale Wasserversorgung

Strom: Anschluss an das öffentliche Netz ENBW

Gas: Stadtwerke Gaggenau

Telefon: Deutsche Telekom

Die Versorgung erfolgt über die Favoritestraße.

#### **4. Haus-und Freizeitgärten**

Für das verwendete Bodenmaterial sind folgende Kriterien einzuhalten:

- Das Material muss die Kriterien der DIN 19731 einhalten.
- Das Material muss hochwertige Eigenschaften aufweisen, z.B. Herkunft von den Bodentypen „Brauner Auenboden“ oder „Tiefe Parabraunerde“ aus der Region sind ideal. Der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“ gewährleistet dies.
- Das Material darf die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung nicht überschreiten.
- Falls Fremdmaterial zugefahren werden soll, ist dies mit dem Umweltamt abzustimmen.

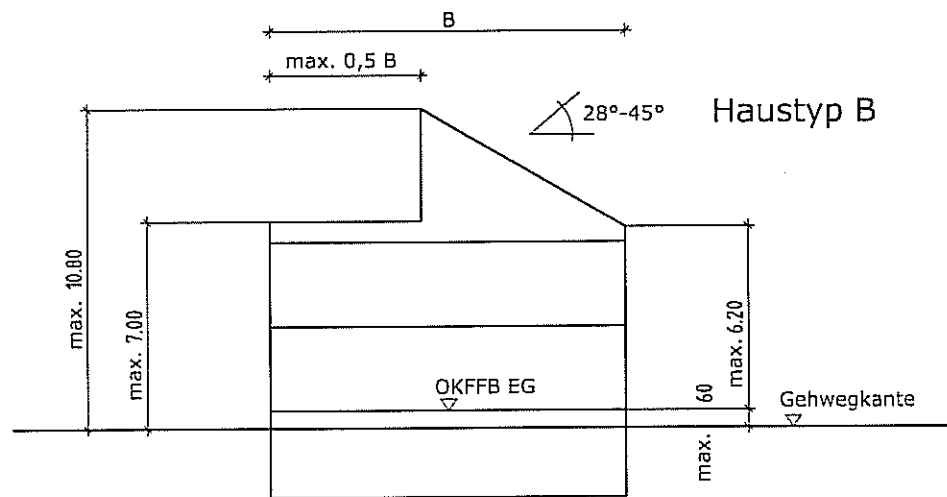
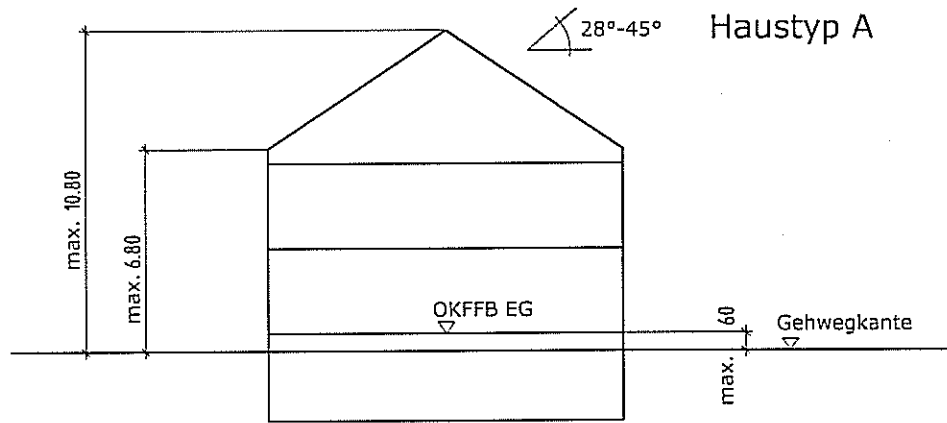
#### **5. Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen**

Obwohl kein Altlastenverdacht besteht und der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nicht vorliegt, ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass durch die vorangegangenen Nutzungen als Gartenbaubetrieb Verunreinigungen des Bodens bestehen könnten.

Falls bei Tiefbauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Arbeiten einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt abzustimmen.

# Anhang 1.1

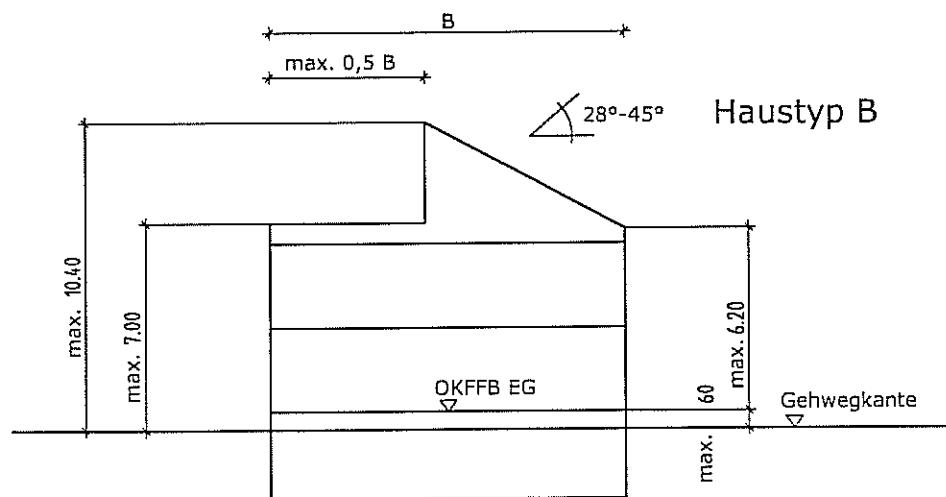
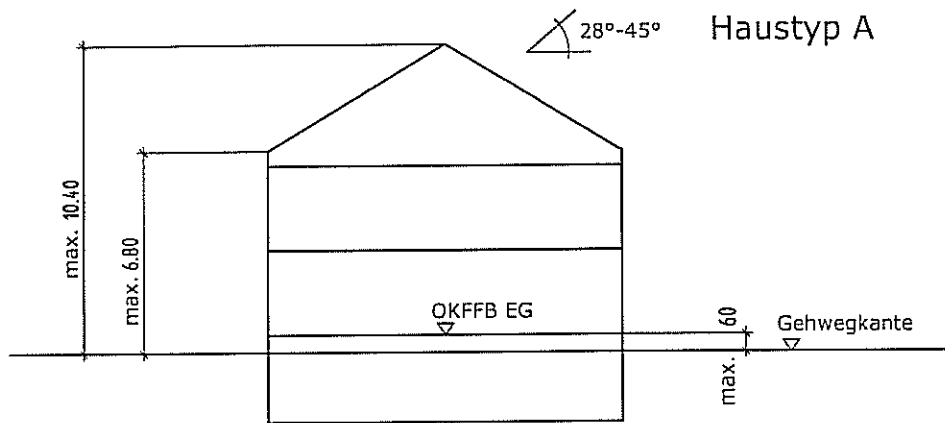
## Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)



## Anhang 1.2

### Zulässige Haustypen in Allgemeinem Wohngebiet 2 (WA2):

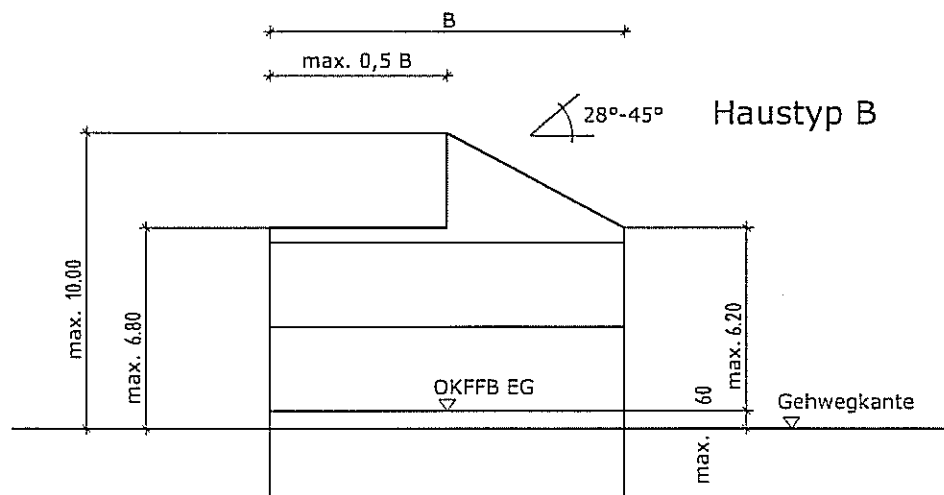
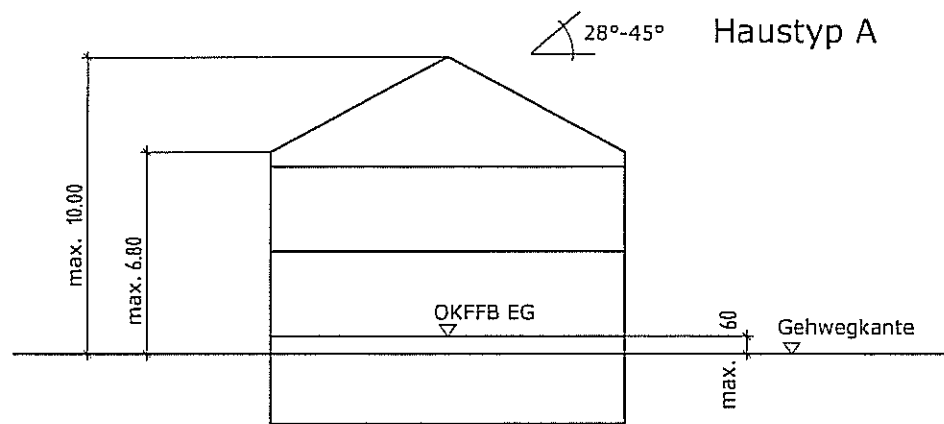
#### Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)



## Anhang 1.3

### Zulässige Haustypen im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3):

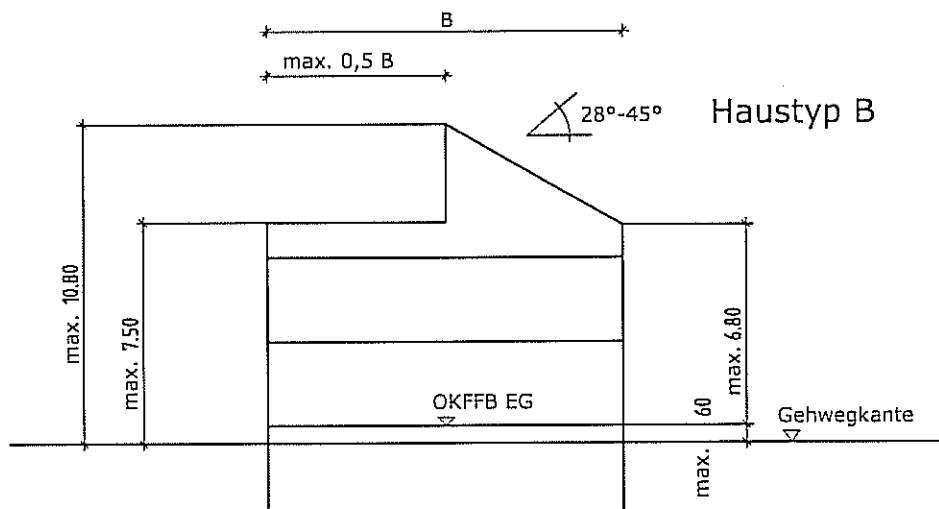
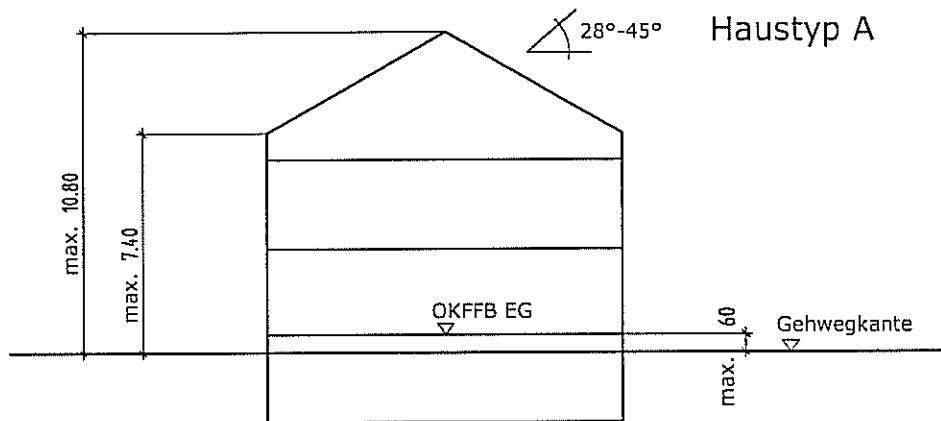
#### Allgemeines Wohngebiet 3 (WA3)



## Anhang 1.4

### Zulässige Haustypen im Mischgebiet (MI):

#### Mischgebiet (MI)





## Anhang 2

### **Artenliste geeigneter heimischer Bäume und Sträucher:**

#### Großkronige Laubbäume

Qualität: Hochstämme mit Ballen, 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Birke	Betula pendula
Eßkastanie	Castanea sativa
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia
Bergahorn	Acer platanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea

#### Obstbäume

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind die in im Informationsblatt des Landkreises Rastatt, Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau „Der Hochstammobstbau“ aufgeführten regionaltypischen Sorten zu verwenden.

#### Sträucher und kleinkronige Bäume:

##### **Kleinkronige Bäume:**

Qualität kleinkronige Bäume: Hochstämme mit Ballen, 4x verpflanzt, Stammumfang 10/12cm

Speierling	Sorbus domestica
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

##### **Flachwurzelnende Sträucher:**

Qualität Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/ 100

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Kornelkirsche	Cornus mas	essbare Früchte
Hasel	Corylus avellana	essbare Früchte
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	giftig
Liguster	Ligustrum vulgare	schwach giftig
Holzapfel	Malus sylvestris	essbare Früchte
Trauben-Kirsche	Prunus padus	essbare Früchte
Schlehe	Prunus spinosa	essbare Früchte
Brombeere	Rubus fruticosus	essbare Früchte
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	gekocht essbare Früchte
Gew. Schneeball	Viburnum lantana	

**Sonstige (auch tiefwurzelnde) Sträucher:**

Qualität Sträucher: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/ 100

Berberitze  
Hainbuche  
Weißdorn  
Echte Mispel  
Hunds-Rose

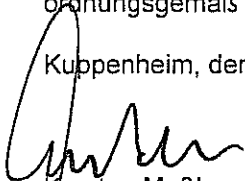
Berberis vulgaris  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Mespilus germanica  
Rosa canina

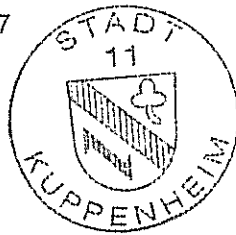
essbare Früchte

Ausfertigung:

Die Schriftlichen Festsetzungen (Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften) entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 29.01.2007. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kuppenheim, den 30.01.2007

  
Karsten Mußler  
Bürgermeister



# **STADT KUPPENHEIM**

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

### **„RHEINSTRASSE/FAVORITESTRASSE“**

#### **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)**

##### **VORBEMERKUNGEN**

Das Planungsgebiet umfasst das ca. 0,58 ha große Gelände der Gärtnerei Zäpfel in Kuppenheim, auf welchem ein teilweiser Rückbau der bestehenden Gärtnerei und die Errichtung von Wohnhäusern geplant ist. Daher ist nach §1Abs.3 BauGB zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

##### **VERFAHRENSABLAUF**

Am 05.04.2006 stellte der Vorhabenträger Durlach Bauträger, Rastatt-Wintersdorf, den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs.2 BauGB.

Die Planung wurde dem Gemeinderat am 26.06.2006 in öffentlicher Sitzung vorgestellt und von diesem einstimmig der Aufstellungsbeschluss gefasst.

##### **Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Am 26.07.2006 fand der Scoping-Termin mit Beteiligung berührter Behörden, Kommunen und Sachverständiger statt. Hier wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung, der Umweltbericht des Büros für Landschaftsplanung Mühlinghaus, Bensheim, vom 28.09.2006, wurde nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit planungsrechtlich abgesichert.

Insgesamt ist mit der Planung eine Verringerung der baulichen Dichte sowie ein gleichbleibender Anteil der versiegelten Flächen verbunden. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung führen in Verbindung mit den Festsetzungen für die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers nicht zu einer Veränderung der insgesamt einwirkenden Belastungen bzw. teilweise sogar zu einer geringfügigen Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, sowie Landschaft. Eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand erfolgt dabei vor allem in Hinblick auf das Schutzgut Wasser, da ein Großteil des von versiegelten Freiflächen ablaufenden Niederschlagswassers zukünftig dezentral versickert werden soll.

Damit sind mit dem Vorhaben keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Das Grundstück ist nicht als altlastenverdächtige Fläche bekannt. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Gartenbaufläche wurden dennoch in Abstimmung mit dem Umweltamt Schadstoffuntersuchungen im Boden durchgeführt, bei denen keine Belastungen mit Pflanzenschutzmitteln oder deren Rückständen festgestellt wurden. Während der Bauzeit werden in Abstimmung mit dem Umweltamt weitere Proben untersucht.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sind im Bericht des Ingenieurbüros Dr. Hafner vom 28.08./29.09.2006 dokumentiert. Dieser Bericht ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wurde die Planung in Abstimmung mit den beteiligten Behörden optimiert und am 06.09.2006 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Vorgetragene Anregungen und Bedenken wurden in den Festsetzungen berücksichtigt, u.a. erfolgte eine weitere Unterteilung des Baugebiets mit differenzierteren Höhenfestlegungen der First- und Traufhöhen um eine bessere Anpassung an die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

In der Gemeinderatssitzung am 06.11.2006 wurde die Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB und die Anhörung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 17.11. bis 18.12.2006.

Die Stellungnahmen zu den im Zuge der Offenlage vorgebrachten Anregungen sind der Synopse vom 22.01.2007 zu entnehmen. Diese ist Bestandteil der Verfahrensakte des Bebauungsplans. Die Anregungen betrafen im wesentlichen formale Aspekte, die entsprechend in den Festsetzungen berücksichtigt wurden.

Im notariellen Durchführungsvertrag vom 09.02.2007 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens nach den Vereinbarungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Baubeginn muss innerhalb von 3 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans, die Fertigstellung innerhalb von 24 Monaten erfolgen.

### **Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Verschiedene Untersuchungen und Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung im Raum Kuppenheim-Gaggenau haben gezeigt, dass in Kuppenheim ein deutlicher Nachholbedarf besteht, weiteren Wohnraum zu schaffen, um der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden.

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs.9 BauGB sollen daher Baulücken geschlossen und die Nutzung vorhandener Wohnbauflächen optimiert werden.

Vorangegangene Planungen wurden u.a. aufgrund problematischer Verkehrsanbindung in der Rheinstraße verworfen.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 29.01.2007 einstimmig gefasst.

Aufgestellt am 14.02.2007

H.J. Roth, Freier Architekt, Karlsruhe