

## SATZUNG

### über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften "Adlerstraße – Wörtelstraße"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), und § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat am 23.05.2011 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Adlerstraße / Wörtelstraße" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan Maßstab 1 : 500 vom 23.05.2011 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus
  - a) dem Lageplan Maßstab 1 : 500 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 23.05.2011
  - b) den schriftlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 23.05.2011
2. den örtlichen Bauvorschriften vom 23.05.2011.

Beigefügt sind die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 23.05.2011 und die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 09.02.2011, welche jedoch nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt: Kuppenheim, den 14.07.2011

Müller, Bürgermeister



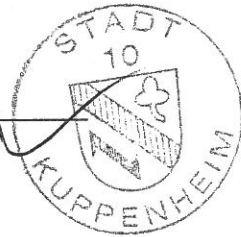
Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im Kommunal-Echo (Amtsblatt der Stadt Kuppenheim) am 14.07.2011.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde dadurch am 14.07.2011 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche erlöschen gem. § 44 Abs. 4 Baugesetzbuch am 15.07.2014.

Kuppenheim, den 15.07.2011

  
Karsten Mußler  
Bürgermeister



.....  
**Stadt Kuppenheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Adlerstraße/Wörtelstraße'**

**Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Satzung)**

**Rechtsgrundlagen:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 4 G v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)**

**WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).**

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit unzulässig.

Unterteilung in **WA1**, **WA2** und **WA3** siehe Ziff. 4.

Die Wohnungen im **WA 3** sind barrierefrei herzustellen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlage dargestellt.

##### **2.1. Grundflächenzahl**

z.B. 0,4 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Ziff. 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 60% überschritten werden; eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß von max. 10% ist zulässig, sofern es sich um die unter II. Ziff. 2.2 genannten Flächen handelt.

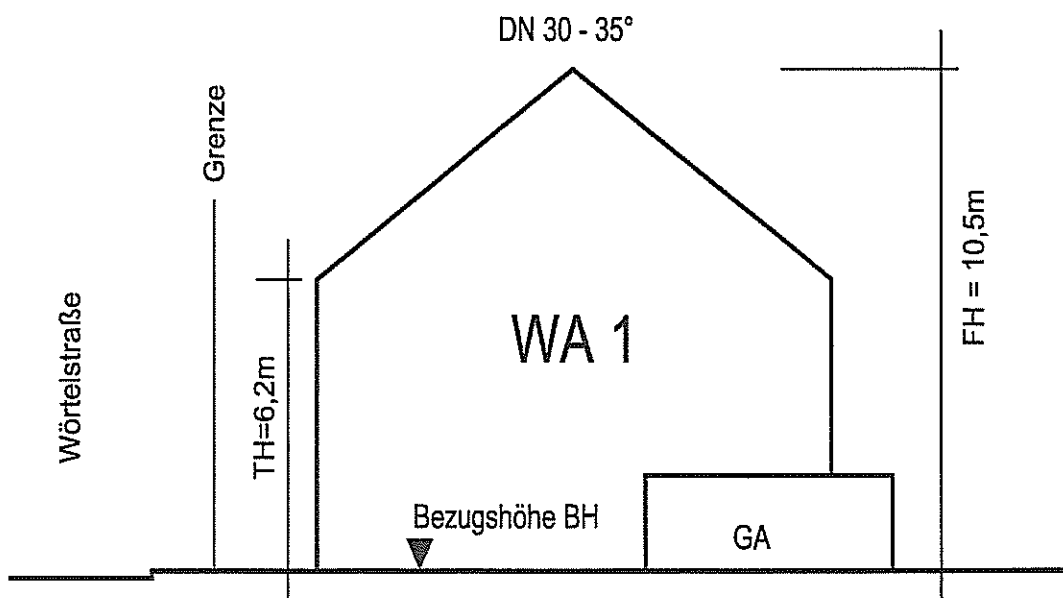
Darüber hinaus darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Ziff. 3 BauNVO genannten Anlagen die GRZ bis max. 0,8 überschritten werden, sofern diese ausschließlich Garagen beinhalten; bei einer Erdüberdeckung von mind. 0,5 m ist eine Überschreitung um weitere 10% zulässig.

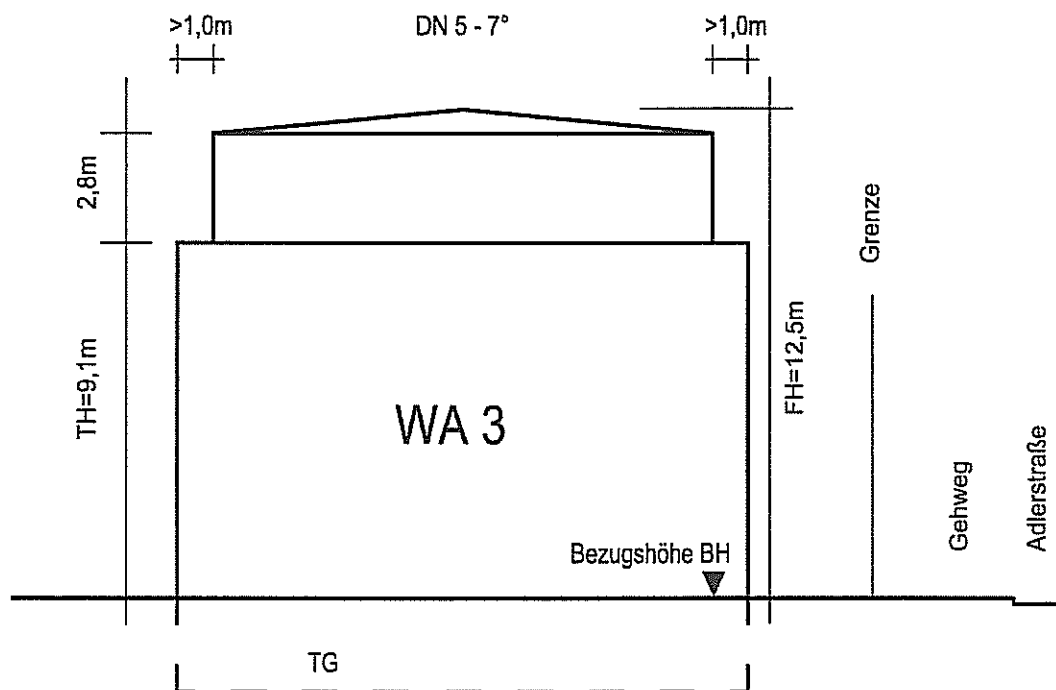
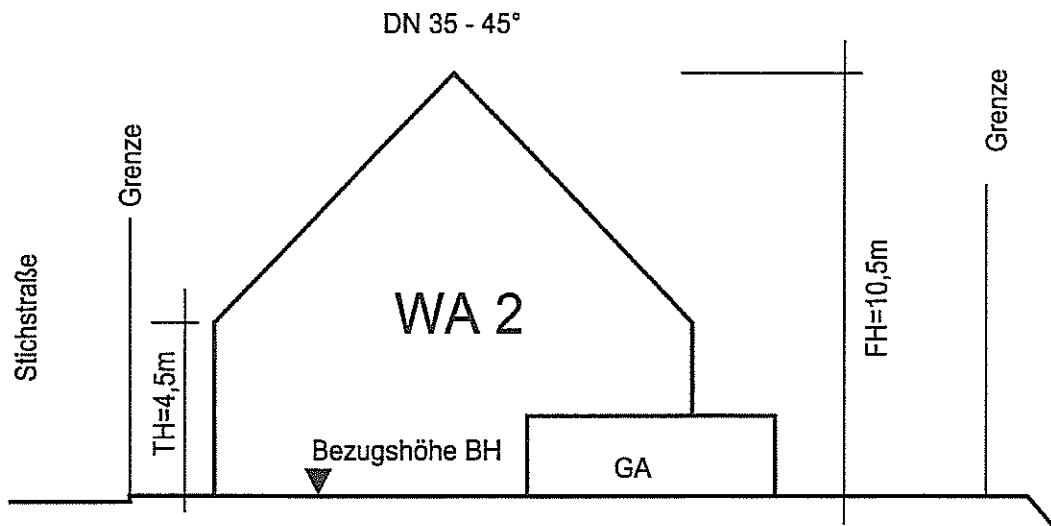
## 2.2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage

Die festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf die im Lageplan festgesetzten **Bezugshöhen (BH)**.

Mit der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** darf von der Bezugshöhe um 0,8 m nach oben und 0,5 m nach unten abgewichen werden, sofern dadurch die max. festgesetzte Gebäudehöhe und die maximal festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Firsthöhe (FH) sowie der maximalen Traufhöhe (TH) entsprechend den Eintragungen im Lageplan und den nachfolgend dargestellten Systemskizzen. Die **maximale Firsthöhe (FH)** ist das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zur größten Dachhöhe, die **maximale Traufhöhe (TH)** ist das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.





Im **WA 1 und 2** darf bei Rücksprüngen, Querbauten und Zwerchgiebeln die maximale Traufhöhe (TH) auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden.

Im **WA 3** darf bei einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1,0 m ein weiteres Geschoss mit einer Traufhöhe von maximal 2,8 m errichtet werden. Dieses weitere Geschoss darf kein Vollgeschoss werden.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB; § 14, § 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

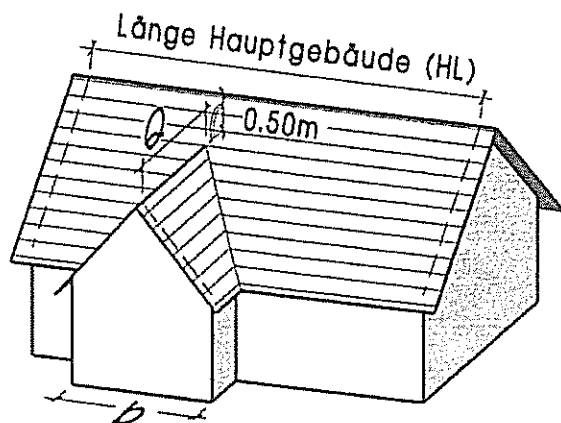
- = offene Bauweise
- △  
E = offene Bauweise, es sind jedoch nur Einzelhäuser zulässig
- △  
ED = offene Bauweise, es sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- x--- = Im Lageplan sind diejenigen Grenzen mit diesem Symbol gekennzeichnet, an denen die Doppelhaushälften zusammengebaut werden müssen.

#### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 3 m sind.
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis 20 m<sup>3</sup> in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur eine Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3 m betragen.

#### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Querbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei die Breite (b) des Querbaus max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes (HL) betragen darf. Der Abstand vom Hauptfirst zum First des Querbaus muss mindestens 0,50m in der Senkrechten betragen (siehe nebenstehende Schemazeichnung).



Q = Querbauten maximal 1/3 HL

#### 4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten

##### (§ 9 (1) 6 BauGB)

Für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt:

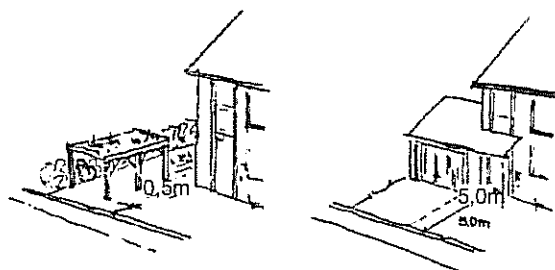
- Im **WA 1** und **WA 2**: Maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte,  
Maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.
- Im **WA 3**: Maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude

#### 5. Flächen für Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

- a) Garagen und überdachte Stellplätze sind im WA 1 und WA 2 auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze jedoch zwischen der dem Gewerbekanal (Flst.Nr. 784 und 784/34) zugewandten Baugrenze und dem Gewerbekanal nicht zulässig.

Die Zufahrt erfolgt senkrecht.  
Folgende Abstände von der Verkehrsfläche sind einzuhalten:

Garagen:	5,0 m
überdachte Stellplätze/ Carports:	0,5 m



- b) Überdachte Stellplätze i.S.v. lit. a) sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten mit Dach. Sie sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können senkrecht oder parallel zur öffentlichen Straße angeordnet werden; mit der maximalen Ausdehnung des Carports ist ein Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m einzuhalten. Tor und Seitenverkleidungen sind nicht zulässig.
- c) Im WA 3 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Zufahrt der Tiefgarage ist nur an dem im Plan ausgewiesenen Zufahrtsbereich für Tiefgaragen und in einer maximalen Breite von 4,5 m zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im WA 3 generell nicht zulässig.
- d) Im WA 3 sind Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Bei Parkplätzen ist je 3 Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzenliste in Ziff. 9.1 anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- e) Die gemäß GaVO (Garagenverordnung) empfohlenen Einfahrtradien in Garagen, Carports bzw. Stellplätzen müssen gewährleistet sein.

#### 6. Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die so gekennzeichneten Flächen dienen

- a) dem fließenden Verkehr
- b) dem Fußgängerverkehr
- c) als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken

### Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen im Plan, gegliedert in Fahrbahn und Gehwege. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

### Höhenlage der Verkehrsflächen

Im Lageplan sind nur im Abstand von ca. 25 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

## **7. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Siehe Planeinschriebe:

**LR 1:** Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kuppenheim zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

**LR 2:** Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der dahinter liegenden Grundstücke zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die mit diesen Leitungsrechten belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten.

Die Festsetzung als mit Leitungsrecht belastete Fläche bedeutet, dass eine andere Nutzung ausgeschlossen wird. Soweit nicht bereits gegeben, erfolgt die rechtliche Sicherung dieser Nutzung im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **8. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Siehe Planeinschriebe:

**GR 1, FR 1:** Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kuppenheim zur Pflege und Unterhaltung des Gewässers Flst. 784 WaK (Gewerbekanal) und der Brücke über dieses Gewässer.

**GR 2, FR 2:** Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der anliegenden bzw. dahinter liegenden Grundstücke, die nicht auf andere Weise erreicht werden können.



Die mit diesen Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind von allen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten, die den freien Durchgang behindern.

Die Festsetzung als mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche bedeutet, dass eine andere Nutzung ausgeschlossen wird. Soweit nicht bereits gegeben, erfolgt die rechtliche Sicherung dieser Nutzung im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 9. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet dienen der Durchgrünung.

### 9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 LBO)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Diese Flächen sind als Grünfläche anzulegen und von jeglicher Bebauung oder sonstiger Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist gemäß den Pflanzlisten durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass im Bereich der Verkehrsflächen ein Lichtraumprofil bis zu einer Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten ist.

1. Die mit Pflanzgebot für Einzelbäume ausgewiesenen Standorte sind Richtlinien. Die wirklichen Standorte können, sofern die örtlichen Verhältnisse es erfordern, geringfügig von der Planfestsetzung abweichen.

Es sind vorzugsweise regionstypische Obstbäume sowie Bäume (Stammumfang 16 cm) gemäß folgender Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu pflanzen:

#### **Bäume im öffentlichen Bereich / Straßenbereich (entlang Wörtel- und Adlerstraße)**

Feldahorn (*Acer campestre* "Elsrijk")

#### **Bäume im privaten Bauplatzbereich**

Feldahorn (*Acer campestre*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Erle (*Alnus glutinosa*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Birke (*Betula pendula*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Eberesche (*Sorbus thuringiaca*)

Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Esskastanie ( <i>Castanae sativa</i> )

Robuste lokale Obst- und Nussbaumarten

- Die mit Pflanzgebot (Pfg 1) belegten Flächen sind als bepflanzte Flächen anzulegen und mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auszufüllen. Dabei ist je Baugrundstück "pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche" mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die unter Ziffer 1 genannten Bäume sind darauf anzurechnen.

**Heimische Sträucher und Blütengehölze**

Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Faulbaum ( <i>Rhamnus fragula</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )

Schneeball (*Viburnum opulus* oder *Viburnum lantana*)

Wildrose ( <i>Rosa canina</i> )	Feldrose ( <i>Rosa avensis</i> )
Essig-Rose ( <i>Rosa gallica</i> )	Wein-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )

Weissdorn (*Crataegus laevigata* oder *Crataegus monogyna*)

Weide (*Salix purpurea*) und andere Weidensorten

- Die mit Pflanzgebot (Pfg 2) belegten Flächen am Gewässerrand sind mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen:

Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Weide ( <i>Salix purpurea</i> )

- Dachbegrünung

Flachdächer (Dachneigung kleiner 5°) müssen dauerhaft und fachgerecht extensiv gemäß nachfolgender Liste begrünt werden. Ausgenommen hiervon ist der Attikabereich im Bereich des obersten Geschosses im WA 3, wenn dieser Streifen nicht breiter als 1,5 m ist. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Kraut- oder Sedumbegrünung ermöglichen.

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut

Anthericum ramosum	Graslilie
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sang.	Storchschnabel
Helianthemum num.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingstingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tect.	Dachwurz
Teucrium cham.	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian

#### 10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 10, § 26 und § 126 (1) BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke insbesondere für Telekommunikation, Gas- und Stromversorgung und sonstige technische Erschließung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenstandorte, Lampenfundamente und Beschilderungsmasten entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

#### 11. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB )

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 12. Fläche mit Altlasten (§ 9 (5) BauGB)

In den Bebauungsplan wurde eine Fläche mit Altlasten nachrichtlich übernommen.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO

#### 1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

##### 1.1.1 Hauptgebäude:

Zulässige Dachformen sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° - 35° im **WA1** und von 35° - 45° im **WA2**.

Doppelhäuser sind bzgl. Dachform und Dachneigung in ihrer Ausführung anzugleichen.

Im **WA 3** ist nur die Dachform Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 5° - 7° zulässig.

##### 1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt auszuführen:

- in das Hauptgebäude einbezogen
- mit einem gemäß der Vorschlagsliste in Ziff. I 9.1.4 extensiv begrünten Flachdach
- zusammengebaute Garagen sind bzgl. Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

#### 1.2 Dachdeckung und Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

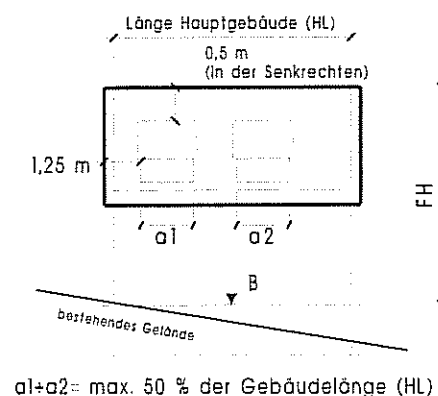
Grelle und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Metallische Dachdeckungen aus Kupfer, Zink, Blei o.ä. sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bis 30 m<sup>2</sup>.

Dächer mit einer Dachneigung unter 5° sind extensiv zu begrünen.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachdeckung und Fassadengestaltung auszuführen. Gleiches gilt analog für zusammengebaute Garagen und überdachte Stellplätze.

#### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind auf maximal 2/3 der Länge des Hauptgebäudes (HL) zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m und zum First 0,50 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten.



Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche und einer max. Aufbauhöhe von 20 cm (In-Dach oder Auf- Dach- Montage) zulässig und als Band unterhalb der Firstlinie oder oberhalb der Trauflinien anzulegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

## **2. Stellplätze (§ 74 (2) 3 LBO)**

### **2.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)**

Beim Neubau von Gebäuden die Wohnungen enthalten, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgelegt. Im Übrigen gilt § 37 (1) LBO.

Im WA 3 sind mindestens 16 Stellplätze in der Tiefgarage und weitere 16 offene Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen (St) herzustellen, wobei je 2 Stellplätze (zwei in Tiefgarage und zwei oben) als behindertengerechte Stellplätze herzustellen sind.

### **2.2 Stellplatzgestaltung (§ 74 (2) 3 LBO)**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

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

Einfriedungen sind als lebende Einfriedung oder als Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

## **4. Stützmauern (§ 50 (1) Anhang Nr. 47 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m und mit einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.

## **5. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

- a) Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 9 der LBO sowie des § 1a (1) BauGB zu erreichen.

Grundsätzlich sind bei Erdarbeiten das Bodenschutzgesetz (insbesondere §§ 4 u. 7), die Bodenschutzverordnung (insbesondere § 12) und die DIN 19731 anzuwenden.

- b) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen

notwendig ist. Bei Auffüllung sind die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziff. III. 4. zu beachten.

- c) Abgrabungen sind wie folgt zulässig:
- Maximal 1,0 m tief auf 50% der Wandlänge
  - Für Kellerzugänge sowie Zufahrten und Zugänge zu Tiefgaragen im notwendigen Umfang.

## 6. **Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 74 (3) 2 LBO)**

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 Stadt Kuppenheim einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist in der Grundstücksentwässerung mit darzustellen.
- Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (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 §3 Trinkwasserverordnung.
- 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.

## 7. **Beleuchtungsanlagen**

Für Straßenbeleuchtungen sind nur für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zulässig (LED oder Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen).

## 8. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Es sind nur die nach LBO verfahrensfreie Werbeanlagen und nur am Ort der Leistung zulässig.

### III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 (6) BauGB)

#### 1. Ver- und Entsorgung

##### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Die Prüfung der ausreichenden Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Bauanträge.

##### b) Gasversorgung

Die Gasversorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an das bestehende Netz voraussichtlich möglich.

##### c) Entwässerung

Die Entwässerung des Areals, Flst. 783/1 und 783/31, erfolgt im Trennsystem.

##### Schmutzwasserableitung:

Das Schmutzwasser der Wohngebäude an der inneren Erschließungsstichstraße mit Wendepalte (WA 1 und WA 2) wird über den geplanten Schmutzwasserkanal an den Mischwasserkanal in der Wörtelstraße in einem neu zu bauenden Schacht angeschlossen.

Die Doppelhäuser werden an einen Schmutzwasserhausanschlusskontrollschacht angebunden. Entsprechende Leitungsrechte sind im Zuge der Grundstücksbildungen zu vereinbaren.

Alle Untergeschosse werden über Hebeanlagen entwässert. Im Zuge der Baugenehmigungen ist anhand der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhen zu überprüfen, ob Erdgeschosse unterhalb der Rückstauenebene liegen und zu sichern sind.

Das Schmutzwasser der beiden Geschossbauten im WA 3 schließt über eine Sammelleitung im Leitungsrecht an den Mischwasserkanal im Kurvenbereich der Wörtelstraße in einem neu zu bauenden Schacht an.

##### Regenwasserableitung:

Das gesamte Regenwasser wird über die innere Erschließungsstraße und eine Trasse mit Leitungsrecht auf dem Grundstück der beiden Geschossbauten in den Durchlass unter der Brücke der Adlerstraße eingeleitet und dem Unterwasserkanal zugeführt. Im Durchlass wird ein Regenwasserkanal DN 300 mm verlegt, bevor der Durchlass verfüllt wird.

Die hydraulischen Nachweise werden im Rahmen des Entwässerungsgesuchs erstellt. Die Vorprüfung für die Regenwasserableitung mit Einleitung in den Unterwasserkanal ergibt einen Abfluss von ca. 80 l/s. Notwendige Genehmigungen zur Einleitung in den Unterwasserkanal werden unter Berücksichtigung hydraulischer Erfordernisse vor Baubeginn bei den zuständigen Behörden eingeholt.

Die Doppelhäuser erhalten nur einen Regenwasserhausanschlusskontrollschacht. Entsprechende Leitungsrechte sind im Zuge der Grundstücksbildungen zu vereinbaren.

d) Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

## 2. Grundwasserschutz:

- a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
- b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen und zugehörige Versickerungsanlagen sind in den Bauplänen darzustellen und nach Herstellung dieser von der Stadtverwaltung abnehmen zu lassen.  
  
Drainagen dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.
- c) Geothermische Nutzungen sind rechtzeitig bei Landratsamt Rastatt, Umweltamt anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlicher Erlaubnis. Mit dem Bau einer geothermischen Anlage darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit bzw. Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umweltamt begonnen werden.

## 3. Denkmalschutz:

Im Bereich des Plangebietes sind zwei schriftlich erwähnte mittelalterliche Mühlen zu verorten. Bei auffällig vorhandenen Überresten von Mühlengebäuden, Mühlenwehr und -kanal etc. handelt es sich um Kulturdenkmäler nach § 2 DSchG.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20 (1) DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.



#### 4. Bodenschutz:

- a) Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen, ist das Landratsamt Rastatt, Umweltamt sofort zu verständigen.  
  
Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- b) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschleiben und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.
- c) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- d) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleiben und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- e) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- f) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- g) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

#### 5. Baugrundverhältnisse und Grundwasser

Für das Baugebiet ist vor Baubeginn ein Gutachten zur Feststellung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse zu erstellen.

#### 6. Boden/ schädliche Bodenveränderungen (Altlasten)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die registrierte Ablagerung AS Degler u. Söhne /Zementfabrik/ AS Degler u. Söhne Teilfläche West (Objekt-Nr. 02383-001). Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich wurde von:

1834 - 1919 für die Herstellung von Zement

1920 - 1930 für die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren

1934 - 1994 für die Chemische Industrie; nicht genauer beschreibbar genutzt.

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht ein Handlungsbedarf, wenn die Gebäude abgebrochen und verwertet/entsorgt werden sollen. Ein Abbruch-/Entsorgungskonzept ist zu erstellen. Die Verwertungswege sind mit dem Landratsamt Rastatt (Abfall- oder Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht ein Handlungsbedarf, wenn in den Boden eingegriffen wird. Die Teilfläche ist im Bodenschutzkataster erfasst und wurde auf Beweisniveau 2 mit Handlungsbedarf „B“ = belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

Falls Materialien aus dem Abbruch oder dem Aushub wiedereingebaut werden sollen oder Fremdmaterial zugefahren werden soll, sind bodenschutzrechtliche Maßgaben zu berücksichtigen (Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden- Grundwasser). Diese Maßnahmen sind mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die gesamten Maßnahmen sind durch ein altlastenkundiges Ingenieurbüro fachlich zu koordinieren und zu begleiten. Das Ingenieurbüro ist dem Landratsamt Rastatt –Umweltamt- zu benennen.

Nach dem vollständigen Rückbau der Produktions- und Lagerhallen auf dem ehemaligen Betriebsgeländes der Mineralien-Werke Kuppenheim GmbH ist vorgesehen, das Areal für eine Wohnbebauung zu erschließen.

Mit der Nutzungsänderung, vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet, sind u.a. auch höhere Anforderungen an die Schadstofffreiheit des Untergrundes verbunden.

Mit dem Ziel, für die spätere Wohnbebauung ein schadstofffreies Baugelände bereit stellen zu können, wird nach Abschluss der Rückbauarbeiten eine systematische Erfassung möglicher Verunreinigungsbereiche erfolgen und der anstehende Boden über Baggerschürfen, sowohl in diesen Bereichen möglicher Bodenbelastungen als auch in der Fläche, erkundet und in Anlehnung an die BBodSchV auf Schadstoffe untersucht.

Werden schädliche Bodenveränderungen festgestellt, die eine Gefährdung relevanter Umweltgüter nicht ausschließen lassen, wird in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Umweltbehörde für diese Bereiche ein Untersuchungs- bzw. ggf. ein Sanierungsplan erarbeitet und umgesetzt.

Die für die spätere Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden nach Abschluss eines ggf. in Teilbereichen erforderlichen Bodenaustausches die Vorgaben des BBodSchG in Verbindung mit der BBodSchV einhalten.

In einem weiteren Schritt wird ein Bodenumlagerungskonzept entwickelt, um anfallende überschüssige Bodenmassen erfassen und möglichst kostensparend abfahren bzw. einem Wiedereinbau auf dem Gelände selbst zuführen zu können. Das Zielkriterium für einen Wiedereinbau in Wohnbereichen ist dabei die Einhaltung des Zuordnungswertes Z-0 nach VwV Boden.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen nach I Ziff. 9.1 der Textlichen Festsetzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen und der Vollzug bei der Stadt Kuppenheim anzuzeigen.

## 8. Stellplatzgestaltung

Die Stellplatzgestaltung nach II Ziff. 2.2 der Textlichen Festsetzungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

## 9. DIN-Normen

Die im Textteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de

## IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

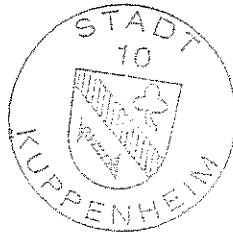
Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Originals des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom 23.05.2011 zum Ausdruck kommt, überein.

Kuppenheim, den 14.07.2011

Karsten Müller  
Bürgermeister



## Stadt Kuppenheim

### Bebauungsplan 'Adlerstraße/Wörtelstraße'

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Satzung)

#### 1. Geltungsbereich, Umgebung, Zustand

Das Plangebiet liegt ca. 300 m nordöstlich des Stadtzentrums und umfasst eine Fläche von 0,64 ha. Die gesamten als Bauland vorgesehenen Grundstücke im Planbereich (Flst. 783/1 und Flst. 783/31) befinden sich im Eigentum eines Grundstückseigentümers. Lediglich kleine Randstreifen (Teil von Flst. 784 WaK) am Kanal und an den beiden Straßen (Flst. 478/1 – Adlerstraße und Flst. 4943 – Wörtelstraße) sind im Eigentum der Stadt Kuppenheim.

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Adlerstraße (Flst. 478/1) und im Nordosten durch die Wörtelstraße (Flst. 4932). Im Osten wird der Geltungsbereich durch die bestehende Wohnbebauung (Flst. 783/35-37) entlang der von der Wörtelstraße ausgehenden Stichstraße und im Süden durch einen Gewerbekanal (Flst. 784 WaK) mit Wehranlage begrenzt.

Innerhalb der zu überplanenden Fläche befanden sich die baulichen Anlagen der ehemaligen Mineralienwerke Kuppenheim. Durch den sehr schlechten baulichen Zustand und die vorhandene Baustruktur konnten die baulichen Anlagen keiner anderen, neuen Nutzung zugeführt werden. Der Abbruch der baulichen Anlagen erfolgte im Januar 2011. Das Gelände ist sehr flach geneigt und weist geringe Höhenunterschiede auf.

Die angrenzende, bestehende Bebauung südlich des Gewerbekanals, entlang der Hafnerstraße wird im Wesentlichen von zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern und Dachneigungen zwischen 35° und 45° geprägt. In östlicher Richtung schließen Hausgärten an. Im östlichen Verlauf grenzt an die dem Gewerbekanal zugewandten Seite ein anderthalb geschossiges Einfamilienhaus, im weiteren Verlauf ein zweigeschossiges Doppelhaus, jeweils mit Satteldächern an. Nördlich des Plangebietes befinden sich entlang der Wörtelstraße zwei- bis zweieinhalb geschossige Gebäude mit Satteldächern. Als Besonderheit ist in diesem Bereich noch auf die fast durchgängig ausgebildeten Gebäudesockel bis zu einer Höhe von ca. 1,0 m hinzuweisen. Im gesamten angrenzenden baulichen Bestand ist auf den Hauptgebäuden lediglich das Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 30° - 45° anzutreffen.

Die Erschließung ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen (Adler- und Wörtelstraße) gesichert. Im Bereich der Adlerstraße begleitet ein Fußweg bis zur Einmündung in die Wörtelstraße das Plangebiet. In der Wörtelstraße schließt heute ein Grünstreifen mit Platanenallee bis zum Ende des Plangebietes an.

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbands Bischweier - Kuppenheim als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Statt der gemischten Bauflächen soll an dieser Stelle künftig eine Wohnbaufläche (§ 5 (2) 1 BauGB) im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann dieser von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweichen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst. Ein gesondertes Verfahren vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Es lässt sich in den letzten Jahren insbesondere im Kreis Rastatt beobachten, dass der Drang nach Wohnungseigentum in der Bevölkerung ununterbrochen fortbesteht.

Auch in der Stadt Kuppenheim besteht seit Jahren erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Die Ausweisung und Realisierung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Pfaffenacker“, welcher 2006 als Satzung beschlossen wurde, konnte die Nachfrage an Wohnbauflächen lediglich kurzzeitig bedienen. Es befinden sich nur noch lediglich ca. 5% der ursprünglich städtischen Bauplätze im Baugebiet „Pfaffenacker“ in Eigentum der Stadt. Allein dies zeigt den sehr hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Kuppenheim auf.

Der gezielten Konzentration auf die Schließung von Baulücken, Nachverdichtung und Revitalisierung von Brachflächen hat die Stadt Kuppenheim stets hohe Priorität eingeräumt. So kann dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Der Grundstückseigentümer = Vorhabenträger hat bei der Stadt Kuppenheim den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Vom Vorhabenträger ist geplant, in den beiden Punkthäusern barrierefreie Wohnungen zu erstellen, welche ein generationsübergreifendes Wohnen ermöglichen werden. Auf den Bauplätzen im WA 1 und 2 soll jungen Familien günstiger Wohnraum angeboten werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Adlerstraße / Wörtelstraße“ soll das vorhandene Potential im Innenbereich entwickelt und zielorientiert umgesetzt werden. So kann die Stadt Kuppenheim bei der Entwicklung von Wohnbauflächen an ihre seit langem verfolgte Strategie der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ anknüpfen.

Die Planung und Realisierung des Gebietes "Adlerstraße / Wörtelstraße" dient in erster Linie zur Befriedigung des Bedarfes und der anhaltenden Nachfragen an Bauplätzen aus der Bürgerschaft.

Daher ist es für die Stadt Kuppenheim gerechtfertigt, dem Antrag des Grundstückseigentümers = Vorhabenträger statt zu geben und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Es handelt sich bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er nicht der Inanspruchnahme neuer Flächen außerhalb der Ortslage dient, sondern es sich lediglich um eine Revitalisierung einer Gewerbebrache bzw. Umnutzung dieser in Wohnbauflächen handelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbands Bischweier - Kuppenheim als gemischte Baufläche ausgewiesen und wird im Weiteren von allen Seiten durch die bereits bestehende Bebauung eingesäumt. Die innerhalb des Planbereiches befindlichen, Jahrzehnte alten baulichen Anlagen der Mineralienwerke Kuppenheim wurden im Januar 2011 abgebrochen. Nur so konnte eine Wiedernutzbarmachung der Flächen ermöglicht werden.

Im Weiteren kann die bestehende Infrastruktur der Adler- / Wörtelstraße, insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, vollumfänglich genutzt werden. Eine Ausweisung und Versiegelung von zusätzlichen Verkehrsflächen für die äußere Erschließung ist somit nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit liegen die Voraussetzungen vor, damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung wird verzichtet.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

#### **5. Planung**

##### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Es soll ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität und flexibel nutzbaren Bauplätzen geschaffen werden. Die Ansprüche der Wohnbevölkerung an eine ruhige und identitätsstiftende Wohnlage sowie ein ansprechendes und sicheres Wohnumfeld sollen erfüllt werden.

IM WA 1 und WA 2 soll für junge Familien günstiger Wohnraum geschaffen werden.

In den beiden Punkthäusern im WA 3 entlang der Adlerstraße sollen durch die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen auch Wohnungen für Senioren geschaffen werden. Durch diese Ansätze wird sich eine Durchmischung der Altersstrukturen im Gebiet einstellen.

Die Freibereiche im WA 3 sollen Orte der Kommunikation, auch unter den Generationen werden.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Kuppenheim hat sich zum Ziel gesetzt, Bauplätze mit guter Wohnqualität zu entwickeln. Es sollen für die Bevölkerung von Kuppenheim weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Dabei soll durch ein homogenes Angebot von Bau- und Wohnformen ein möglichst harmonisches Gesamtbild und eine optimale Einbindung in die bestehende städtebauliche Struktur erfolgen. Um eine optimale Einbindung gewährleisten zu können, werden entlang der Wörtelstraße vier 2-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser geplant. Diese Bauform entspricht auch den weiter östlichen stehenden Baukörpern. Anlehnend an die Kubaturen des bestehenden Einzelhauses am Ende der von der Wörtelstraße abgehenden Stichstraße sind in Richtung Westen, entlang des Gewerbekanal, vier 1 ½ - geschossige Doppel- oder Einzelhäuser vorgesehen.

Entlang der Adlerstraße wird die geplante Bebauung in eine 3-geschossige Bauweise überführt. Durch die Zulässigkeit von lediglich 2 Punkthäusern können die bestehenden Raumkanten der ursprünglichen und westlich angrenzenden Bebauung wieder aufgenommen werden. Die auseinander gezogenen Baukörper vermeiden den Eindruck einer wuchtigen „Riegelbebauung“ und gewährleisten für beide Baukörper eine ausreichende Besonnung und Belichtung.

Pro Einzelhaus wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2, je Doppelhaushälfte auf max. 1 begrenzt. Dies nimmt die bestehende Struktur der östlich anschließenden Umgebungsbebauung südlich der Wörtelstraße, in welcher im Wesentlichen nur 1 bis 2 Wohneinheiten pro Grundstück/Gebäude vorgefunden werden, auf. Ausnahmen bilden hier lediglich die zwei Punkthäuser entlang der Adlerstraße. Hier sind, bedingt durch die gewünschte Größe, mehr Wohneinheiten zuzulassen.

Durch die Südwestausrichtung der Dachflächen kann bei Solaranlagen eine optimale Nutzung der einfallenden Sonne gewährleistet werden.

Der Gehweg entlang der Adler-/ Wörtelstraße soll, um eine durchgängige Fußwegverbindung entlang der beiden Straßen zu erhalten, erneuert bzw. neu angelegt werden. Die vorhandenen Bäume entlang der Wörtelstraße müssen bedingt durch diese Nutzungsänderung entfernt werden. Um den vorhandenen Alleecharakter zu erhalten bzw. wieder aufzunehmen sowie zu ergänzen, werden entlang der Adler- sowie der Wörtelstraße neue Baumstandorte festgelegt. Um eine Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraumes sowie der Wegverbindungen gewährleisten zu können, werden entlang der Erschließungsstraße und der Fußwege Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken als Pflanzgebote vorgesehen.

## 5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist durch die bestehenden Erschließungsstraßen gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über eine an die Wörtelstraße angebundene Stichstraße mit Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Damit werden die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit dargestellt, ohne bereits detaillierte Ausgestaltungen festzusetzen. Die Dimensionierung der Erschließungsstraße erfolgte nicht für LKW mit Anhänger oder Sattelzüge, um keine zu breite öffentliche Verkehrsfläche

zu erhalten. Auch müsste dann die Wendeplatte in größerem Ausmaß dimensioniert werden.

Für die Punkthäuser im WA 3 sind Müllstandorte im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ausgewiesen. Dadurch soll das permanente abstellen der Mülleimer auf dem Gehweg verhindert werden. Am Abholtag können die Mülleimer auf der zu befestigenden Fläche zwischen den Stellplätzen und der Tiefgaragenzufahrt hinter den beiden Bäumen abgestellt werden. In diesem Bereich sind ganze Baumscheiben einzubauen.

Der entlang der Adlerstraße bereits vorhandene Gehweg wird erhalten und entlang der Wörtelstraße fortgeführt. Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist auch die Erschaffung einer sicheren Fußwegverbindung aus dem Plangebiet wie auch dem angrenzenden Bestand fernab der Friedrichstraße in die Innenstadt. Durch die Fußwegverbindungen, zum Einen entlang des Gewerbekanal zwischen Adlerstraße und Hafnerstraße mit der geplanten Brücke über den Gewerbekanal und zum Anderen mit der Ergänzung der Gehwege entlang der Adler- und der Wörtelstraße kann dies erreicht und die Lücke im Fußwegkonzept geschlossen werden.

Der als kombinierter Geh-/Radweg angelegte Weg entlang des Gewerbekanal soll in gepflasterter Ausführung hergestellt werden. Um das Höhenniveau der Adlerstraße und der Brücke zu erreichen, muss die vorhandene Mauer am Gewerbekanal erhöht werden. Der Radweg soll mit einer Breite von 3 m ausgebaut werden. Um die Breite einer Zufahrt für die Unterhaltung des Gewerbekanal sowie der Brücke zu erhalten wird auf den angrenzenden Baugrundstücken ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Kuppenheim ausgewiesen.

Der Gehweg entlang der Adler- und der Wörtelstraße soll wie auch die Stichstraße bituminös befestigt werden. Alle Bordsteine werden abgesenkt, um die Zufahrten zu den Grundstücken zu gewährleisten. Die Bauquartiere entlang der beiden Straßen sind gehwegseitig mit überfahrbaren Baumscheiben anzulegen. Im Zuge des Ausbaus ist auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten. Vorhandene wie auch neu zu verlegende Kabel und sonstige Leistungen im Gehweg sind gegen Wurzeleinwuchs zu schützen. Dies geschieht mittels Baumscheiben.

Die Versorgung wird durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze zur Wasser-, Gas- und Stromversorgung hergestellt.

Die Entwässerung des Areals, Flst. 783/1 und 783/31, erfolgt im Trennsystem.

#### Schmutzwasserableitung:

Das Schmutzwasser der Wohngebäude beidseitig der inneren Erschließungs-Stichstraße mit Wendeplatte (WA 1 und WA 2) wird über den gepl. Schmutzwasserkanal an den Mischwasserkanal in der Wörtelstraße in einem neu zu bauenden Schacht angeschlossen.

Die Doppelhäuser werden an einen Schmutzwasserhausanschlusskontrollschacht angebunden. Entsprechende Leitungsrechte sind im Zuge der Grundstücksbildungen zu vereinbaren.

Alle Untergeschosse werden über Hebeanlagen entwässert. Im Zuge der Baugenehmigungen ist anhand der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhen zu



überprüfen, ob Erdgeschosse unterhalb der Rückstauenebene liegen und zu sichern sind.

Das Schmutzwasser der beiden Geschossbauten (WA 3) schließt über eine Sammelleitung im Leitungsrecht an den Mischwasserkanal im Kurvenbereich der Wörtelstraße in einem neu zu bauenden Schacht an.

#### Regenwasserableitung:

Das gesamte Regenwasser wird über die innere Erschließungsstraße und eine Trasse mit Leitungsrecht auf dem Grundstück der beiden Geschossbauten in den Durchlass unter der Brücke der Adlerstraße eingeleitet und dem Unterwasserkanal zugeführt. Im Durchlass wird ein Regenwasserkanal DN 300 mm verlegt, bevor der Durchlass verfüllt wird. Die hydraulischen Nachweise werden im Rahmen des Entwässerungsgesuchs erstellt. Die Vorprüfung für die Regenwasserableitung mit Einleitung in den Unterwasserkanal ergibt einen Abfluss von ca. 80 l/s. Notwendige Genehmigungen zur Einleitung in den Unterwasserkanal werden unter Berücksichtigung hydraulischer Erfordernisse vor Baubeginn bei den zuständigen Behörden eingeholt.

Die Doppelhäuser erhalten nur einen Regenwasserhausanschlusskontrollschacht. Entsprechende Leitungsrechte sind im Zuge der Grundstücksbildungen zu vereinbaren.

Da das Regenwasser unbehandelt in den Unterwasserkanal eingeleitet werden soll, wird, um schädliche Umweltauswirkungen durch metallische Ausspülungen zu vermeiden, festgesetzt, dass metallische Oberflächen nur mit entsprechenden Beschichtungen zulässig sind. Ausnahmen sind nur für kleine untergeordnete Bauteile bis 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Dimensionierung aller Leitungen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließung und ist der Stadt Kuppenheim vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.

Die Anforderungen an die Löschwassersicherheit sind im Zuge der Baugenehmigungen zu prüfen.

#### **5.4 Boden/ schädliche Bodenveränderungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die registrierte Altablagerung AS Degler u. Söhne /Zementfabrik/ AS Degler u. Söhne Teilfläche West (Objekt-Nr. 02383-001). Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich wurde von:

1834 - 1919 für die Herstellung von Zement

1920 - 1930 für die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren

1934 - 1994 für die Chemische Industrie; nicht genauer beschreibbar genutzt.

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht ein Handlungsbedarf, wenn die Gebäude abgebrochen und verwertet/entsorgt werden sollen. Ein Abbruch-

/Entsorgungskonzept ist zu erstellen. Die Verwertungswege sind mit dem Landratsamt Rastatt ( Abfall- oder Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht ein Handlungsbedarf, wenn in den Boden eingegriffen wird. Die Teilfläche ist im Bodenschutzkataster erfasst und wurde auf Beweisniveau 2 mit Handlungsbedarf „B“ = belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

Falls Materialien aus dem Abbruch oder dem Aushub wiedereingebaut werden sollen oder Fremdmaterial zugefahren werden soll, sind bodenschutzrechtliche Maßgaben zu berücksichtigen (Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden- Grundwasser). Diese Maßnahmen sind mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die gesamten Maßnahmen sind durch ein altlastenkundiges Ingenieurbüro fachlich zu koordinieren und zu begleiten. Das Ingenieurbüro ist dem Landratsamt Rastatt –Umweltamt- zu benennen.

Nach dem vollständigen Rückbau der Produktions- und Lagerhallen auf dem ehemaligen Betriebsgeländes der Mineralien-Werke Kuppenheim GmbH ist vorgesehen, das Areal für eine Wohnbebauung zu erschließen.

Mit der Nutzungsänderung, vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet, sind u.a. auch höhere Anforderungen an die Schadstofffreiheit des Untergrundes verbunden.

Mit dem Ziel, für die spätere Wohnbebauung ein schadstofffreies Baugelände bereit stellen zu können, wird nach Abschluss der Rückbauarbeiten eine systematische Erfassung möglicher Verunreinigungsgebiete erfolgen und der anstehende Boden über Baggerschürfe, sowohl in diesen Bereichen möglicher Bodenbelastungen als auch in der Fläche, erkundet und in Anlehnung an die BBodSchV auf Schadstoffe untersucht.

Werden schädliche Bodenveränderungen festgestellt, die eine Gefährdung relevanter Umweltgüter nicht ausschließen lassen, wird in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Umweltbehörde für diese Bereiche ein Untersuchungs- bzw. ggf. ein Sanierungsplan erarbeitet und umgesetzt.

Die für die spätere Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden nach Abschluss eines ggf. in Teilbereichen erforderlichen Bodenaustausches die Vorgaben des BBodSchG in Verbindung mit der BBodSchV einhalten.

In einem weiteren Schritt wird ein Bodenumlagerungskonzept entwickelt, um anfallende überschüssige Bodenmassen erfassen und möglichst kostensparend abfahren bzw. einem Wiedereinbau auf dem Gelände selbst zuführen zu können. Das Zielkriterium für einen Wiedereinbau in Wohnbereichen ist dabei die Einhaltung des Zuordnungswertes Z-0 nach VwV Boden.

Vor Baubeginn ist dem Landratsamt zu bestätigen, dass sämtliche schädlichen Bodenveränderungen beseitigt wurden.

## 6. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem heutigen Charakter der Umgebungsbebauung.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da sich im angrenzenden Bestand eine ruhige und homogene Struktur des Wohnens herausgebildet hat. Diese Struktur soll nicht durch verkehrsintensivere Nutzungen, welche bei einer Zulässigkeit der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären, gestört werden. So kann auch zusätzlicher Flächenverbrauch, durch die Bereitstellung von Parkplätzen für Gewerbenutzungen, vermieden werden. Bzgl. der Stellplatzverpflichtung bei Wohnnutzungen wird auf Seite 9 verwiesen.

Um dem erhöhten Bedarf an seniorengerechten Wohnungen gerecht zu werden, sind die Wohnungen im WA 3 barrierefrei herzustellen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahlen und die zulässigen Gebäudehöhen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen, die die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft beschreiben, beziehen sich auf die im Lageplan festgesetzten Bezugshöhen (BH), welche sich an den vorhandenen bzw. geplanten Straßenhöhen der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen orientieren. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind als Maximalwerte, bezogen jeweils auf die festgesetzte Bezugshöhe, festgelegt.

Besonderes Augenmerk war auf den höhenmäßigen Anschluss an die vorhandene Bebauung östlich des Plangebiets zu legen. Durch die Festsetzung der Straßenhöhen und auch der Bezugshöhen konnte ein verträglicher Übergang geschaffen werden. Die Bezugs- und somit auch die maximale Traufhöhe des neuen Bauplatzes im WA 2 am Gewerbekanal liegt ca. 0,3 m tiefer als die des östlich angrenzenden bestehenden Gebäudes, die maximale Firsthöhe des neuen Bauplatzes liegt um ca. 2,5 m höher, so dass optisch ein Ausgleich geschaffen ist. Eine Verschattung des bestehenden Gebäudes ist nicht zu erwarten, da das neue Gebäude nordwestlich liegt. Die Trauf- und Firsthöhen im WA 1 korrespondieren zu denen der östlich anschließenden Bebauung.

Um dem Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zugeben und eine Ausnutzung der zulässigen Regelungen für Dachaufbauten (z.B. Zwerchgiebel) oder Gebäuderücksprünge zu ermöglichen, sind im WA 1 und WA 2 Überschreitungen der maximalen Traufhöhe um bis zu 1,5 m auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig, da dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Im WA 3 soll, da auf Grund der geringen Dachneigung von 5 – 7° keine Ausnutzung des Dachgeschosses möglich ist, ein weiteres Geschoss, welches

kein Vollgeschoss sein darf, dadurch ermöglicht werden, dass nach einem Rücksprung (Einrücken) von mindestens 1,0 m eine weitere Traufhöhe von 2,8 m zulässig ist. Dadurch und durch die flache Dachneigung entsteht in den oberen Geschossen wesentlich besser ausnutzbarer Wohnraum, als bei niedrigerer Traufhöhe und steilem Satteldach, ohne dass die Kubatur des Gebäudes stärker in Erscheinung tritt.

Mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf von der Bezugshöhe um 0,8 m nach oben und 0,5 m nach unten abgewichen werden. Gegen eine intensive Nutzung des Gebäudeinneren ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden, solange die äußere Kubatur des Gebäudes sich in das Ortsbild einfügt.

### **Bauweise**

Es ist dem dörflichen Charakter und der Umgebungsbebauung entsprechend eine offene Bauweise mit Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nicht zugelassen.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sollen im Grundsatz dem Bauherrn einen größtmöglichen Freiraum gewähren. So werden in der Regel nur bestimmte Mindestabstände zum Straßenraum oder Außenbereich hin definiert. In Teilbereichen wurden zur Optimierung der inneren Erschließung und Gestaltung der einzelnen Bauplätze gesonderte Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze ausgewiesen. Aus ökologischen Gründen wurden Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der dem Gewerbekanal (Flst.Nr. 784 und 784/34) zugewandten Baugrenze und dem Gewerbekanal nicht zugelassen. So können lange befestigte bzw. versiegelte Zufahrten vermieden, das festgesetzte Pflanzgebot geschützt und der erforderliche Gewässerrandstreifen eingehalten werden.

Um keine Befreiungen für untergeordnete Gebäudeteile notwendig zu machen werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile zugelassen.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtungen orientieren sich an der bestehenden Struktur. Sie sind für die Dachausrichtungen zwingend einzuhalten. Der aus einem Rechteck abgeleitete Baukörper muss im überwiegenden Teil senkrecht oder parallel an der Firstrichtung ausgerichtet sein.

### **Garagen und Stellplätze**

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind im WA 1 und WA 2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagentoren festgesetzte Mindestabstand erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit extensiv begrüntem Flachdach oder in das Hauptgebäude integriert auszuführen. Bei aneinander gebauten

Garagen oder überdachten Stellplätzen ist die Gestaltung analog der Festsetzung zum Doppelhaus an einander anzupassen.

Im WA 3 sind Tiefgaragen auf den überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des Abstands zu den öffentlichen Flächen und Zufahrten getroffen. Garagen und überdachte Stellplätze sind im WA 3 generell nicht zulässig, offene Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen. Somit können die aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Garagenzeilen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, welche das Erscheinungsbild des Straßenraumes nachhaltig beeinträchtigen, vermieden werden.

### **Anzahl der Stellplätze**

Nach § 37 Abs. 1 der am 01.01.1996 mit Änderung vom 10. November 2009 in Kraft getretenen Fassung der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Gemeinden / Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Ortsgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Ortsgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsfördernde Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeinden mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können auch dann vorliegen, wenn in Ortsteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Aus Gründen der "örtlichen Sondersituation" soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Adlerstraße / Wörtelstraße" die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht werden.

Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden. Auch aus diesem Grund wird auf die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen verzichtet.

## 1. Städtebauliche Gründe

Um Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, sieht der Bebauungsplan häufig bewusst eine Funktionstrennung für Verkehrsflächen mit einem funktional getrennten Nebeneinander von Fahrverkehr, Fußgängerverkehr und ruhendem Verkehr auf angemessen dimensionierter Fläche vor.

Diese Flächen haben nur dann Aufenthaltsqualität und können gleichzeitig ein harmonisches Nebeneinander gewährleisten, wenn der ruhende Verkehr nicht zu große Flächenanteile in Anspruch nimmt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete werden nicht nur durch den fließenden, sondern auch durch den ruhenden Verkehr belastet. Es ist Aufgabe der Stadt, im Rahmen ihrer Planungshoheit und auch als Straßenbaulasträger dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Verkehrsverhältnisse gegeben sind und dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Die Breiten der Erschließungsstraßen wurden aus verkehrsberuhigenden Gründen so gering wie möglich gehalten. Durch diese Maßnahme werden auch die Unterhaltungskosten geringer gehalten und der Flächenverbrauch ebenso.

Bei den geringen Straßenbreiten darf der Verkehr nicht durch parkende Pkws behindert werden.

Auch bei Straßen mit begleitendem Gehweg sollte das Straßenrandparken in starken Grenzen gehalten werden, allein aus Gründen der Verkehrssicherheit. Denn jedes parkende Fahrzeug ist für Kinder, die dieses Fahrzeug nicht überblicken können, eine Gefahrenquelle. Die meisten Unfälle mit Kindern passieren in Tempo 30-Zonen mit längs parkenden Autos am Straßenrand.

### Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht neben dem "Gelegenheitsparken" auf den öffentlichen Verkehrsflächen, das zudem durch Grundstückszufahrten stark eingeschränkt ist, keine öffentlichen Parkplätze vor.

Bedingt dadurch stehen innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Besucherparkplätze zur Verfügung.

Öffentliche Stellplätze wären nur mit erhöhtem finanziellen Aufwand (Herstellung), weiterem Flächenbedarf für öffentliche Flächen und gestalterischen Einbußen realisierbar.

### Dimensionierung der Erschließungsanlagen

Die Erschließungstischstraße innerhalb des Gebietes weist eine Fahrbahnbreiten von 5,0 m auf. Eine Verbreiterung der genannten Straßen mit dem Ziel, zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge zu schaffen, ist aus wirtschaftlichen Gründen und wegen der geringen Gebietstiefe nicht zu vertreten.

### Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Bei der Dimensionierung der Erschließungsanlagen ist die Stadt davon ausgegangen, dass private Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten ist die Erschließungsstichstraße nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996, mit Änderung vom 10. November 2009, auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

### 2. Gründe des Verkehrs

Auch wenn das Angebot des ÖPNV durch die Stadtbahn in Richtung Rastatt gut ausgebaut ist, kann aufgrund der ländlich geprägten Struktur Kuppenheims, immer komplexer werdender Verkehrsbeziehungen und einem mobilen Lebensstil junger Familien, nicht damit gerechnet werden, dass sich dadurch die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohnung entscheidend reduziert.

### Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Bei mangelndem Parkplatzangebot steht zu befürchten, dass die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.

Außerdem würden, durch das ausufernde Parken in den Verkehrsflächen und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr, die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, dass auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.

### 3. Zusammenfassung

Aufgrund des heutigen Motorisierungsgrades, den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Zwang zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, hält es die Stadt für notwendig, die Stellplatzforderung pro Wohnung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO durch örtliche Bauvorschrift auf 2 Stellplätze zu erhöhen.

Um dem Anspruch an barrierefreies und seniorengerechtes Bauen gerecht zu werden, sind im WA 3 insgesamt 4 Stellplätze behindertengerecht herzustellen.

### **Höhenlage**

In Bezug auf Stützmauern und Abgrabungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe von Mauern und Abgrabungen zu begrenzen. Hohe Stützmauern und Abgrabungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus.

Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen, darf das Gelände nur soweit verändert werden, wie dies für die ordnungsgemäße Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen erforderlich ist.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Die angemessene Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts.

Zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung im gesamten Baugebiet werden auf den Privatgrundstücken Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen und flächenhaften Anpflanzungen festgesetzt, wobei hier nur landschaftstypische und gebietsheimische Sträucher, Heister und Bäume zu pflanzen sind. Die Festsetzungen dienen der Abschattung von Gebäuden und als Sichtschutz, sowie der Herstellung einer gewässertypischen Begleitpflanzung. Entlang der Straßen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einzelbäume zu pflanzen, damit das Gebiet auch im öffentlichen Raum als durchgrünt wahrgenommen wird.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Im Blick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebietes werden die ortsüblichen Festsetzungen zu Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Freiflächen getroffen.

Für die Dachgestaltung sind entsprechend der städtebaulichen Ordnung im WA 1 und WA 2 nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Im WA 3 soll das Dach nicht in Erscheinung treten. Aus diesem Grund wurde hier das flache Zeltdach mit einer Dachneigung von nur 5 – 7° gewählt.

Damit die Dachgauben, Dacheinschnitte und Solaranlagen die Dachlandschaft nicht dominieren, werden im Text nähere Angaben zur Gestaltung der Dachgauben, Dacheinschnitte und Solaranlagen gemacht.

Eine weitere Gliederung der Baukörper bietet die Zulassung von Winkelbauten und Zwerchgiebeln.

Um keine zu hohen und keine zu massiven Einfriedungen zu erhalten wurden nur lebende Einfriedungen und Maschendrahtzäune bis maximal 1,0 m Höhe zugelassen.

## **7. Umweltbericht/ Umweltauswirkungen**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Umweltbelange von Natur und Landschaft werden nachfolgend dargestellt.



## Darstellung der vom Vorhaben betroffenen Umweltbelange:

### Arten/ Biotope

Das ehemalige Betriebsgelände des Mineralienwerks Kuppenheim stellt sich als aktuelles Abbruchgelände dar. Die Arten- und Biotopfunktion ist für diese Innenbereichsfläche als sehr gering zu beurteilen. Der Verlust von Grünbeständen wird durch die geplante Neubegrünung ausgeglichen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz ergab keine Hinweise auf eine Gefährdung von Arten und den lokalen Populationen von Arten.

### Boden

Es handelt sich um eine Wiederbebauung bereits versiegelter Flächen. Bodenschutzbelange sind bei den vorliegenden Konversionsflächen nicht betroffen. Bezüglich der Beseitigung von ggf. vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen wird auf die Ausführungen in Ziffer 5.4 verwiesen.

### Wasser/ Grundwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll über den vorhandenen Kanal (Unterwasserkanal) abgeleitet werden.

### Klima/ Luft

Für die innerörtliche ursprünglich bebaute Freifläche ist von einer geringen Bedeutung auszugehen. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Landschaftsbild

Für die vorhandene Brachfläche ist eine geringe Bedeutung für das Ortsbild anzusetzen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 8. Statistik

Gesamtfläche	ca.	0,64 ha	100%
Bauplatzfläche	ca.	0,53 ha	83%
Verkehrsfläche	ca.	0,11 ha	17%

## 9. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt durch Grundstückseigentümer / Investor.

Teilweise sind kleine Grenzausgleichsvermessungen an den Straßen und am Gewerbekanal erforderlich, welche im Rahmen der Grundstücksneuordnungen erfolgen werden.

## 10. Kosten der Planverwirklichung

Der Grundstückseigentümer und Vorhabensträger trägt alle Kosten, welche durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallen. Auch die anfallenden Kosten der Erschließung werden vom Vorhabensträger übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist bis zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

### Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.05.2011 zugrunde.

Kuppenheim, den 14.07.2011

Karsten Müller  
Bürgermeister



aufgestellt: Weilheim a. d. Teck, den 23.05.2011

### Ingenieurgemeinschaft Lamparter

Bahnhofstraße 4  
73235 Weilheim a. d. Teck

Hauptstraße 74  
76479 Steinmauern