

Az. 621.443

1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“

Vermerk

über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.06.2008 im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier-Kuppenheim (Kommunal-Echo) in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 05.06.2008

Mußler
Bürgermeister



**Stadt Kuppenheim
Kreis Rastatt**

SATZUNG

**über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Pfaffenacker" im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) mit den jeweiligen Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in seiner öffentlichen Sitzung am 02.06.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplan "Pfaffenacker" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Änderungen am räumlichen Geltungsbereich ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ nicht.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 02.04.2008. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.04.2008 ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 03.06.2008

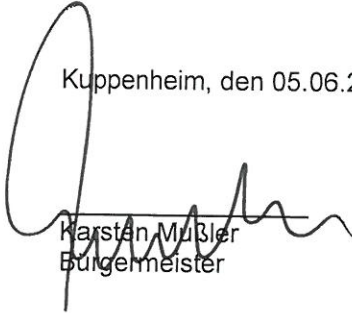

Kai Inster Müller
Bürgermeister



Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im Kommunalecho der Stadt Kuppenheim am 05.06.2008, Ausgabe Nr. 23.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan wurde dadurch am 05.06.2008 rechtsverbindlich.

Kuppenheim, den 05.06.2008



Karsten Müller
Bürgermeister



Änderungsentwurf

Geänderte Festsetzungen vom 02. April 2008

Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

Zeichnerische Festsetzungen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11. Dezember 2006 wird wie folgt geändert:

- Festsetzung einer einheitlichen Minstdachneigung von 20° für WR¹, WR² und WA¹;
- Modifizierung der zulässigen Firstrichtungen im WR¹ und WA²;
- Darstellung der First- und Traufhöhen beim Pultdach / Mansardendach anhand von Systemskizzen;
- Vergrößerung des Baufensters der Flst. Nr. 6129 unter Beibehaltung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Wohneinheiten;
- Konkretisierung der Berechnung der zulässigen Wandhöhen und Wandflächen bei Garagen auf der Grundstücksgrenze.

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplangebiets „Pfaffenacker“

A. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen.

B. Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage

~~Die max. Firsthöhe (FH_{max}) ist das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zur größten Dachhöhe, die Traufhöhe (TH_{max}) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Systemskizze).~~

Die max. Firsthöhe (FH_{max}) ist das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zur größten Dachhöhe, die Traufhöhe (TH_{max}) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren (siehe Systemskizze).

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

a) Werden Garagen auf der Grundstücksgrenze errichtet, wird die nach § 6(1) LBO maximal zulässige Wandhöhe und Wandfläche erst ab der Bezugshöhe in Ansatz gebracht.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

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

1.1.1 Hauptgebäude:

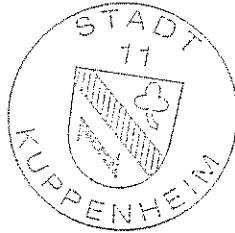
~~Zulässige Dachformen sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von mindestens 30° im WR^1 sowie von mindestens 20° im WR^2 , WA^1 und WA^2 und Tonnendächer (siehe Systemskizzen im Lageplan).~~

Zulässige Dachformen sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von mindestens 20° im WR^1 , WR^2 , WA^1 und WA^2 und Tonnendächer (siehe Systemskizzen im Lageplan).

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Satzungsbeschlusses vom 11. Dezember 2006.

Kuppenheim, den 02.04.2008

Karsten Müller
Bürgermeister

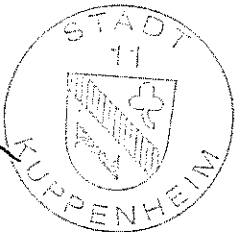


Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 02.06.2008 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kuppenheim, den 03.06.2008

Karsten Müller
Bürgermeister



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Inkrafttreten des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ am 14.12.2006

1. Erfordernis der Planänderung

Aufgrund der Mitte des Jahres 2008 zu erwartenden Baureife des Wohnbaugebietes „Pfaffenacker“ sind zahlreiche Bauherren in die Planung der Wohnhäuser eingetreten. Die Bauherren haben bereits in der Planungsphase den Kontakt zur Stadtverwaltung und der unteren Baurechtsbehörde gesucht, um die Planungen auf der Basis der rechtskräftigen Regelungen des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ abzustimmen.

Durch diesen Dialog wurde deutlich, dass einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ aus Gründen des Städtebaus, der optimalen Ausnutzung der Baugrundstücke und der Gleichbehandlung, der Konkretisierung und Präzisierung bedürfen. Ergänzend erfordern die Regelungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) eine Anpassung der Definition der Traufhöhe zum Vorteil der Bauherren.

Die im Dialog mit den Bauherren diskutierten Planänderungen wurden innerhalb der Verwaltung abgewogen und im Technischen Ausschuss in der Sitzung am 19.02.2008 beraten und befürwortet. In der Informationsveranstaltung zum Wohnbaugebiet „Pfaffenacker“ am 21.02.2008 wurden der Öffentlichkeit die angeregten Planänderungen vorgestellt. Diese wurden von der Öffentlichkeit begrüßt.

2. Ziel und Zwecke der Planänderung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ sind bewusst liberal formuliert. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird im Wesentlichen von der zulässigen Firsthöhe, der zulässigen Traufhöhe, der

Grundflächenzahl und der Minstdachneigung sowie der Firstrichtung bestimmt. Im gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer zulässig.

Durch die Pländerung soll die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien und der gesetzlichen Regelungen des EwärmeG gleichwertig gestaltet werden.

3. Inhalt der Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ umfasst folgende Planänderungen:

- Festsetzung einer einheitlichen Minstdachneigung von 20° für WR¹, WR² und WA¹;
- Modifizierung der zulässigen Firstrichtungen im WR¹ und WA²;
- Darstellung der First- und Traufhöhen beim Pultdach / Mansardendach anhand von Systemskizzen;
- Änderung der Definition Traufhöhe mit Gültigkeit für das gesamte Plangebiet;
- Vergrößerung des Baufensters der Flst. Nr. 6129 unter Beibehaltung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Wohneinheiten.
- Konkretisierung der Berechnung der zulässigen Wandhöhen und Wandflächen bei Garagen auf der Grundstücksgrenze.

4. Verkehrsplanung

Die 1. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsplanung.

5. Lärmschutz

Die 1. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf den Lärmschutz.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ bleibt in der Gesamtheit erhalten und wird nicht geändert oder modifiziert.

7. Ausführung der Planänderung

Die Umsetzung des Bebauungsplans macht die Herstellung keiner neuen infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.

8. Erschließung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen.

9. Ver- und Entsorgung

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen gemeindeeigenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig.

10. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Kosten.

11. Umweltbericht

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht vom Dezember 2006 mit all seinen zugehörigen Anlagen Teil der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB ist. Der Umweltbericht bleibt nach erfolgter Einzelfallprüfung nach § 13 a BauGB, Anlage 2, auch nach der 1. Änderung des Bebauungsplans inhaltlich in vollem Umfang erhalten, da die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Kuppenheim, den 02.04.2008

Karsten Mußler
Bürgermeister

