

Stadt Kuppenheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Siegberg“



Verfahrensschritte

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- **Aufstellungsbeschluss** am 16.12.2019
- **Beschluss zur Offenlage** am 27.07.2020
 - **Ortsübliche Bekanntmachung** am 30.07.2020
 - **Öffentliche Auslegung** vom 17.08.2020 bis 18.09.2020
 - **Einholung der Stellungnahmen (TöB)** vom 31.07.2020 bis 18.09.2020
- **Beschluss zur erneuten Offenlage** am 21.02.2022
 - **Erneute ortsübliche Bekanntmachung** am 24.02.2022
 - **Erneute öffentliche Auslegung** vom 04.03.2022 bis 08.04.2022
 - **Erneute Einholung der Stellungnahmen (TöB)** vom 04.03.2022 bis 08.04.2022

• **Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**

• **Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten**

**Bebauungsplan
- Erneuter Entwurf -**

Bebauungsplan
- Abwägung erneute Offenlage -

Ergebnisse aus der Beteiligung:

a) Öffentlichkeit

- Anregung zur Hanggestaltung entlang der westlichen Grenze → **wird teilweise entsprochen**: Durch die Höhenreduzierung der Erschließungsstraße um einen Meter sowie der Terrassierung des Geländes bzw. Hangs, tritt die Aufschüttung zu der bestehenden westlichen Bestandsbebauung nicht mehr so extrem in Erscheinung, da sie nun etwas abgerückt und auf 3 Ebenen verteilt wird. Weitere gestalterische Maßnahmen werden in Abstimmung mit den Angrenzern über den Durchführungsvertrag gesichert (Aufrechterhaltung der Gestaltung des Westhangs).

Rückblick Gemeinderatssitzung vom 12.12.2022

(Durchführungsvertrag)

Inhalte des Durchführungsvertrags

Vorgaben zur Bebauung des zur Stadtwaldstraße angrenzenden Haus 3 sowie die damit verbundene Gestaltung des Westhangs:

- für das Haus 3 sind die Haustypen A, B, C nur mit zusätzlicher Hangstufe zulässig (Westhang Variante V 1) bzw. Haustyp B.1 und C.1 (Westhang Variante V 2)
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Weitergabe an Rechtsnachfolger sowie an Käufer der Grundstücke (gilt auch für Haus 1 und 2)
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (gilt auch für Haus 1 und 2)



Rückblick Gemeinderatssitzung vom 12.12.2022

(Durchführungsvertrag)

Inhalte des Durchführungsvertrags

Gestaltung Westhang Variante V 1:

- Weitere Zwischenstufe im Hang bei Haustyp A, B, C → Westhang Variante V 1

ODER

- Untergeschoss komplett belichtet bei Haustyp B.1 und C.1 → Westhang Variante V 2



Rückblick Gemeinderatssitzung vom 12.12.2022

(Durchführungsvertrag)

Inhalte des Durchführungsvertrags

Gestaltung Westhang Variante V 2:

- Weitere Zwischenstufe im Hang bei Haustyp A, B, C → Westhang Variante V 1

ODER

- Untergeschoss komplett belichtet bei Haustyp B.1 und C.1 → Westhang Variante V 2



Rückblick Gemeinderatssitzung vom 12.12.2022 (Durchführungsvertrag)

Der **Durchführungsvertrag** ist zwingende **Voraussetzung** für den **Satzungsbeschluss** des Bebauungsplans

→ Beschluss: 12.12.2022

→ Notartermin: 15.12.2022

Ergebnisse aus der Beteiligung:

a) Öffentlichkeit

- Anregung zur Festsetzung der Aufschüttungen, Böschungswinkel und die Höhe von Stützmauern → **wurde bereits teilweise entsprochen**: Sowohl die maximale Höhe der Aufschüttungen sowie die Höhe der Stützmauer wurden im Bebauungsplan geregelt. Der Böschungswinkel wird nicht reguliert.
- Anregung, dass Habitate diverser Tierarten verloren gehen → **Einschätzung wird nicht geteilt**: Unter Beachtung der in den artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufgeführten Maßnahmen ist nicht von einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen, so dass die Böschung hier etwas kompensieren müsste. Auf Ebene A sind gem. Durchführungsvertrag Sträucher wie z.B. Haselnuss verpflichtend vorgegeben.
- Anregung, dass die „Terramesh-Lösung“ für Baugrundstücke ungeeignet ist → **Einschätzung wird nicht geteilt**: Die Art der Hangbefestigung ist durchaus auch geeignet um Baugrundstücke zu gestalten jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen. Wird in der Ausführung ein anderes Material verwendet, das im Resultat den Festsetzungen entspricht, steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen.

Ergebnisse aus der Beteiligung:

b) TÖB / Behörden

- Anregung zur Regelung, dass bei Wegfall der Dachbegrünung aufgrund von PV-Anlagen eine Kompensation durch Fassadenbegrünung erfolgen kann → **wird nicht entsprochen**: Die Nutzung von Solaranlagen in Verbindung mit Dachbegrünung schließt sich nicht gegenseitig aus. Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. – *LRA RA | Baurecht*
- Anregung zur Aufnahme einer ökologische Baubegleitung (ÖBB) → **wird entsprochen**. – *LRA RA | Naturschutz*
- Anregung zur redaktionellen Ergänzung der Bezeichnung Grünanlage um den Passus „zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahme)“ → **wird entsprochen**. – *LRA RA | Naturschutz*
- Anregung zur redaktionellen Ergänzung der Umrandung der Grünanlage mit der Signatur für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ → **wird entsprochen**. – *LRA RA | Naturschutz*
- Anregung zur klarstellenden Ergänzung der erforderlichen Maßnahmen für die Zauneidechse → **wird entsprochen**. – *LRA RA | Naturschutz*

Ergebnisse aus der Beteiligung:

b) TÖB / Behörden

- Anregung zur Konkretisierung der Maßnahmen für Eidechsen (Totholzhaufen/Steinschüttungen als Habitate) → **wird teilweise entsprochen:** Die Konkretisierung ist nicht erforderlich, da sie durch die Ergänzung des vorherigen Punktes (fachgerechte Anlage bzw. Entwicklung, Pflege und der dauerhafte Erhalt der Grünanlage gemäß den Artansprüchen der Zauneidechse) dies schon beinhaltet. – *LRA RA | Naturschutz*
- Anregung zur Ergänzung der unzulässigen Maßnahmen (Mulchen der Fläche und gärtnerische Nutzung der Fläche) für die Zauneidechse → **wird nicht entsprochen:** Zum Schutz der Eidechsen ist der Verzicht des Mulchens nicht notwendig. Eine extensive Nutzung des Grundstücks ist bereits vorhanden und stellt den Lebensraum der Population dar. Unter der Einhaltung der definierten unzulässigen Nutzungen bleibt eine gärtnerische Nutzung des Bereichs zulässig. – *LRA RA | Naturschutz*
- Anregung, dass Flurstücksgrenzen und –nummern im zeichnerischen Teil teilweise überdeckt werden → **Einschätzung wird nicht geteilt:** Alle in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücksgrenzen und -nummern werden bereits dargestellt. – *LRA RA | Vermessung*
- Anregung zur Ergänzung der Bezeichnung der umliegenden Flurstücke → **wird entsprochen.** – *LRA RA | Vermessung*

Ergebnisse aus der Beteiligung:

b) TÖB / Behörden

- Anregung zur Erweiterung des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster → **wird nicht entsprochen**: Der Katasterplan dient lediglich zur Orientierung des Gebiets und entfaltet keinen rechtswirksamen Charakter. Der Austausch ist daher nicht erforderlich.. – *LRA RA / Vermessung*

Bebauungsplan
- Fassung zum Satzungsbeschluss -

Änderungen / Ergänzungen gegenüber Entwurf 21.02.2022:

a) VEP

- Ergänzung der Vorhabenpläne mit dem Haustyp B.1 und C.1
- Ergänzung der Vorhabenpläne zur Gestaltung des Westhangs V1 und V2

b) Zeichnerischer Teil

- Anpassung Grünanlage zu „Grünanlage zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahme)“
- Ergänzung der Bezeichnung der umgebenden Flurstücke

c) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Anpassung Grünanlage zu „Grünanlage zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahme)“,
- Ergänzung zur fachgerechten Anlage bzw. Entwicklung, Pflege und zum dauerhaften Erhalt der Grünanlage gemäß Artansprüchen der Zauneidechse

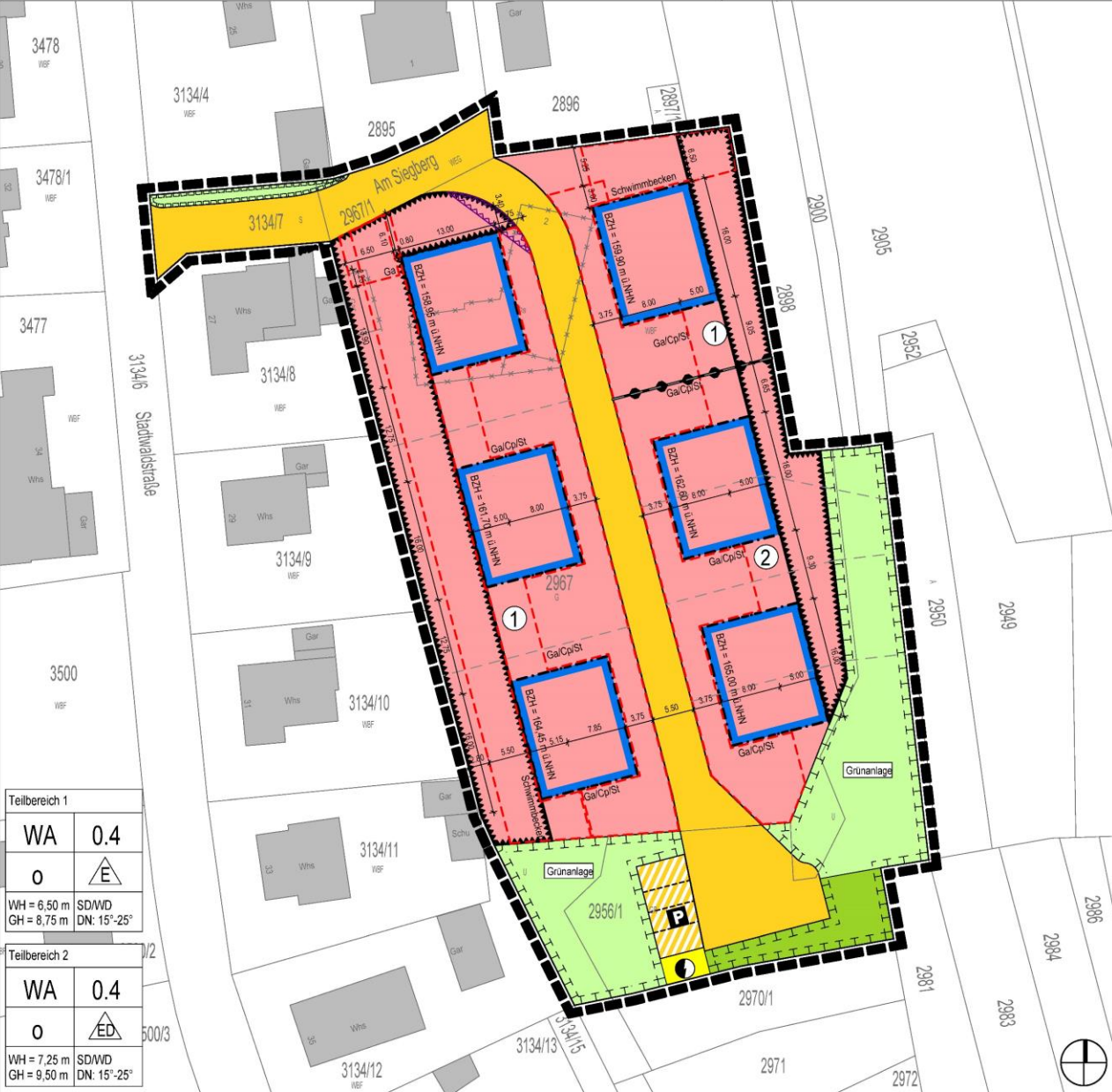
d) Örtliche Bauvorschriften

- Konkretisierung der Festsetzung zu Einfriedungen

e) Hinweise (redaktionelle Ergänzungen)

- Ergänzendes Hinweis zum Artenschutz
- Ergänzendes Hinweis zum Bodenschutz
- Ergänzendes Hinweis zu Leuchtmasten
- Ergänzendes Hinweis zu Dachbegrünung und Solaranlagen

→ Da es sich ausschließlich um redaktionelle Ergänzungen handelt ist keine erneute Beteiligung / Offenlage erforderlich.



Teilbereich 1	
WA	0.4
o	
WH = 6,50 m	SDWD
GH = 8,75 m	DN: 15°-25°
Teilbereich 2	
WA	0.4
o	
WH = 7,25 m	SDWD
GH = 9,50 m	DN: 15°-25°

Planzeichenlegende

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

- wa Allgemeines Wohngebiet
- o offene Bauweise
- o nur Einzelhäuser zulässig
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Sichtfelder
- Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche Zweckbestimmung "Grünanlage zum artenschutzrechtlichen Ausgehen (LFF-Maßnahme)"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze
- Fläche für Schwimmbecken
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Geeignete interne Erschließung (nachrichtlich)
- Fläche für Aufschüttungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. öff. Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Zulässige Dachform (SD, Salfelddach, WD, Walmdach)
- Zulässige Dachneigung

Nutzungsschablone

Teilbereich	Art der Nutzung	maximale GRZ
1	Bauweise	Hausform
	max. Wandhöhe	Dachform
2	Bauweise	Hausform
	max. Wandhöhe	Dachform

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am 16.12.2019
Entwurfabklärung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung	am 27.07.2020
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 30.07.2020
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom 27.07.2022	vom 17.08.2020 bis 18.09.2020
Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TOBs) gemäß § 4 (2) BauGB	vom 31.07.2020 bis 18.09.2020
Entwurfabklärung und Gemeinderatsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	am 21.02.2022
Örtliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 24.02.2022
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom 22.02.2022	bis 08.04.2022
Erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TOBs) gemäß § 4 (2) BauGB	vom 04.03.2022 bis 08.04.2022
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ...	am ...

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Kuppenheim, den _____
 Karsten Müllner
 Bürgermeister
 Örtliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB am _____

Stadt Kuppenheim
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Am Sieberg"

M 1:250 DIN A1
 M 1:500 DIN A3
 24.04.2023

SCHÖFFLER
 STADTPLANER ARCHITECTEN
 WEINBENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
 WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!