

STADT KUPPENHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Sieberg“ und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.04.2023

Vorhabenträger:

Dauenhauer Wohnbau GmbH
Wilhelm-Leuschner-Str. 2
76437 Rastatt
Tel. 07222 - 7870951
info@dauenhauer-wohnbau.de

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	16.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	19.12.2019
Entwurfsbeschluss		am	27.07.2020
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	31.07.2020
		bis	18.09.2020
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	27.07.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	30.07.2020
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	17.08.2020
		bis	18.09.2020
Erneuter Entwurfsbeschluss		am	21.02.2022
Erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	04.03.2022
		bis	08.04.2022
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung		am	21.02.2022
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung		am	24.02.2022
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	04.03.2022
		bis	08.04.2022
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- nicht störenden Handwerksbetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) sowie deren Zufahrten zulässig (sogenannte GRZ II).

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximalen Wand- und Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull je Baufenster festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben um maximal 0,50 m bzw. nach unten um maximal 1,0 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Mit untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufsätze) dürfen die festgesetzten Wandhöhen bis zu 1,50 m überschritten werden.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn der gemeinsame Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Entlang der Baugrenzen dürfen untergeordnete Gebäudeteile die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.

Terrassen und Balkone sind auch mit Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 35,00 qm zulässig.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Entlang von Grundstücksgrenzen muss für die Steilböschung bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens des dazugehörigen Baufeldes zur Einebnung der Freiflächen eines Grundstücks erforderlich werden, keine bauordnungsrechtliche Abstandsfläche eingehalten werden.

6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen müssen zur Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Zufahrt erfolgt, einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten; für Carports gilt ein Abstand von 1,00 m und für Stellplätze mind. 0,50 m. Abweichend hiervon ist ein geringerer Abstand bei Garagen als 5,00 m, mindestens jedoch 1,00 m, nur mit funkgesteuertem Türöffner zulässig.

Schwimmbecken sind nur in der festgesetzten Fläche für Schwimmbecken mit einer maximalen Dimension von 5,00 m x 9,00 m zulässig. Die maximale Tiefe der Schwimmbecken darf 1,50 m betragen. Je ausparzelliertem Grundstück ist ein Schwimmbecken zulässig.

Weitere Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis zu 20 m³ 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.

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

7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grünanlage zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahme)“ gelten folgende Regelungen:

Erforderlich ist:

- Böschungssicherung mit Natursteinen, nicht senkrecht, mit Boden und schütterer Vegetation zwischen den Steinen
- Hoher Anteil Randstrukturen (Wegränder, Säume, spontan aufgekommene Vegetation)
- Die fachgerechte Anlage bzw. Entwicklung, Pflege und der dauerhafte Erhalt der Grünanlage gemäß den Artansprüchen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Entsprechend ist eine mosaikartige, struktur- und artenreiche Grün- bzw. Blühfläche mit geeigneten Sonnen- und Eiablageplätzen, sowie Winterquartieren erforderlich.

Unzulässig ist:

- Flächige Befestigungen (nur linienhafte zulässig)
- Gartenhütte, Gartenhäuschen, Laube
- Artenarmer Vielschnittrasen
- Kleingewässer, Gartenteich
- Glatte, senkrechte Einfassungen für Beete oder als Böschungssicherung (Verhinderung von Barrieren)
- Anlage von Steingärten
- Flächiges Überdecken des Bodens mit Rindenmulch
- Dichte, flächige Bepflanzung mit Gehölzen (nur einzeln zulässig)

9 Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, sowie die notwendige Erschließung zulässig.

11 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen bis zur maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens des dazugehörigen Baufeldes zulässig.

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Für **Außenbeleuchtungen** sind sowohl während den Baumaßnahmen als auch im Anschluss insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit warmen Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten abstrahlend zu fokussieren. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60 °C nicht übersteigen.

Für die Zeit der Bauphase sind die im Gebiet lebenden **Zauneidechsen** abzufangen und in geeignete angrenzende Bereiche zu verbringen. Hier bestehen ausreichend Habitatflächen, die die Tiere aus dem Gebiet für eine begrenzte Zeit aufnehmen können. Das Abfangen muss während der Aktivzeit der Tiere und außerhalb der Eizeitigung (März - Anfang Mai; August-September) erfolgen.

Der Eingriffsbereich ist mit einem **Eidechsenschutzzaun** vor rückwandernden Tieren zu schützen. Nach Abschluss der Geländemodellierungen und umfangreichen Eingriffen in den Boden ist der Zaun wieder abzubauen.

Pro neuzubauendem Einzelgebäude sind je zwei **Vogelnistkästen** oder Niststeine für Nischenbrüter sowie ein **Fledermauskasten** an geeigneten Stellen anzubringen. Die Festlegung der

Standorte sowie das Aufhängen der Kästen hat durch einen Brutvogel- bzw. Fledermaussachverständigen zu erfolgen, um eine gute Besiedlungswahrscheinlichkeit zu erreichen. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und zu warten. Der Ersatz ist für 25 Jahre sicherzustellen.

Vorgezogene Herstellung bzw. Aufwertung von Lebensraum für die Zauneidechse:

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der öffentlichen Grünfläche ist innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober - Februar) die Fichtenreihe etwa 30-40 cm über dem Boden zu fällen. Das Wurzelwerk und die Baumstümpfe sind bis zur natürlichen Verrottung im Boden zu verbleiben und dienen den Eidechsen als Sonnplätze und Verstecke.

Die Linde ist je nach Standsicherheit mit einem Pflegeschnitt zu versehen oder ebenfalls zu fällen.

Innerhalb privater Gärten sind glatte, senkrechte Einfassungen für Beete oder als Böschungssicherung (Verhinderung von Barrieren) unzulässig.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ sind mit Rasengittersteinen auszustatten.

Ein **Monitoring** hat in den Jahren 3, 8 und 15 nach Fertigstellung der Freiflächen stattzufinden. Zu dokumentieren sind:

- Zustand, Pflege und Habitataignung der Eidechsenflächen
- Bestandserfassung der Eidechsen im gesamten Planungsgebiet
- Nachweis und Kontrolle über Unterhaltung der Nist- und Fledermauskästen
- Defizite in der Maßnahmenumsetzung und Handlungsempfehlungen

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

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

14 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Pro angefangene 300 qm Grundstückfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (Punkt 3 in den Hinweisen) oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwendende Mindestqualität und Mindestgrößen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche
Stammumfang mind. 14-16 cm für Laubbäume
- Obstbäume als Hochstamm
Stammumfang mind. 12-14 cm

15 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 2,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Dachdeckung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. In untergeordnetem Umfang sind auch Flachdachterrassen (unter 50 % je Geschoss) zulässig. Für Dächer von Garagen / Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Für Doppelhäuser werden Walmdächer mit einer Dachneigung gem. der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt. Abweichungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

Sämtliche Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5°, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

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

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind auch in Kombination miteinander zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind so nah an der Dachdeckung wie technisch möglich mit gleicher Neigung wie die Dachflächen anzubringen. Auf untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Dachgauben) sind auch aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente zulässig, sofern sich die Oberkante des Sonnenkollektors / Photovoltaik Elements 10 cm unterhalb des Firsts des Hauptdachs befindet.

2 Dachaufbauten

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

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten/Dacheinschnitte** darf max. 50% der zugehörigen Dachlänge gemessen an der Traufe betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten/Dacheinschnitten** (untereinander) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten/Dacheinschnitten und dem First** des Hauptdachs ist ein Abstand gemessen entlang der Dachneigung von mind. 1,25 m einzuhalten.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Der zweite Stellplatz einer Wohneinheit darf gefangen sein.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig; einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1,00 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

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

6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen:

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen (z.B. Zäune, Mauern, Gabione) ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken, Zäune und Gabione entlang öffentlicher Straßen und Wege zulässig. Zäune, Mauern und Gabione entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind jedoch nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Stützmauern:

Notwendige Stützmauern sind in Form von Stützwänden mit Natursteinoberfläche bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig, ausgenommen entlang der Westgrenze. Entlang der Westgrenze sind notwendige Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Freistehende Mauern sind unzulässig.

7 Außenantennen

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

8 Niederspannungsfreileitungen

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

9 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

10 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind für anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Retentionszisternen zum Sammeln und Verwenden mit einem Rückhaltevolumen von 25 l je Quadratmeter Dachgrundfläche herzustellen.

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen. Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Für die Regenwassernutzung im Haushalt ist gemäß § 5 Abs. 2 und Abs. 3 der Wasserversorgungssatzung der Stadt Kuppenheim ein Antrag auf Befreiung vom Benutzungszwang zu stellen.

Der Retentionszisternenüberlauf darf nur an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Die Drosselabflussmenge beträgt max. 0,4 l/s.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

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

2 Altlasten

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

3 Pflanzliste

Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang gemäß Festsetzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	robuste lokale Sorten

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,00m über dem Boden gemessen.

Sträucher und Blütengehölze

Qualität: Höhe mind. 125 / 150 cm, mind. 2 x verpflanzt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix x rubens	Fahl-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Pflanzliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Kletterpflanzen

Selbstklimmer

Parthenocissus inserta	Gewöhnliche Jungfernrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinifolia	Selbstkletternde Jungfernrebe

Gerüstkletterpflanzen

Vitis vinifera	Weinrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe
Polygonum auberti	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rosa spec.	Kletterrosen div. Sorten

Begrünte Flachdächer

Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Echium vulgare	Natternkopf
Festuca ovina agg.	Artengruppe Schaf-Schwingel
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Melilotus spec.	Honigklee
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Thymus serpyllum	Thymian
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galium verum	Echtes Labkraut
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Trifolium arvense	Hasen-Klee

4 Artenschutz

Erforderliche Maßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen der unbeabsichtigten Tötung und Zerstörung von Lebensraum sind:

- Entfernung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (1. Oktober - 28. Februar).
- Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivzeit der Fledermäuse sowie vor Beginn der Winterruhe von Fledermäusen (September - Mitte Dezember).

Empfohlene Maßnahmen sind:

- Größtmöglicher Erhalt des Baumbestands.
- Minimierung des Vogelschlags an den künftigen Gebäuden durch Verzicht auf große Glasfronten sowie die Verwendung von halbtransparenten Materialien oder Materialien mit flächigen Markierungen für Brüstungen und Unterstände (siehe auch SCHMID & al. 2012 und LFU 2014).
- Anbringen von Ersatzquartieren (Fassadenquartiere) an den Neubauten zur Sicherung von Quartiermöglichkeiten für Gebäudefledermäuse.
- Anbringen von Nisthilfen (Nistkästen) für Gebäudebrüter (Vögel) an den neu errichteten Gebäuden.
- Zur Steigerung des Bewusstseins der Anwohner für die ökologische Relevanz der Ausgleichsfläche empfehlen wir das Aufstellen eines Hinweisschildes an der Fläche, welches die Ausgleichsmaßnahme erläuternd darlegt.

Empfehlungen für die Gartengestaltung:

- Böschungssicherung mit Natursteinen, nicht senkrecht, mit Boden und schütterer Vegetation zwischen den Steinen
- Hoher Anteil Randstrukturen (Wegränder, Säume, spontan aufgekommene Vegetation)
- Belassen von Säumen und spontan aufkommender Vegetation in Randbereichen
- Kein sauberes Ausmähen von Rändern

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Um die sachgerechte Umsetzung dieser Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen und somit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.

- Diese ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmenumsetzung unaufgefordert schriftlich zu benennen.
- Darüber hinaus ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert spätestens 6 Wochen nach Abschluss der Ausgleichsmaßnahmen ein Dokumentationsbericht der ÖBB inkl. aussagekräftiger Fotos zu übersenden.

5 Geothermie

Der überplante Bereich liegt in der tektonisch stark gestörten Vorbergzone. Es sind daher keine pauschalen Aussagen zur Eignung des Standorts für eine geothermische Nutzung mit Erdwärmesonden möglich.

6 Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

7 Abfallwirtschaftsbetrieb

Die wichtigsten Vorgaben sind im Folgenden (teilweise mit Ergänzungen) aufgelistet:

- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute Stichstraßen dürfen mit den eingesetzten ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Um ASF das Wenden zu ermöglichen, muss eine Wendeanlage frei von parkenden Fahrzeugen sein. Die Einrichtung eines Halteverbots auf der gesamten Wendefläche wird empfohlen. Die neben der Wendefläche vorgesehene „Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung Parken“ darf die Nutzung durch ASF nicht beeinträchtigen oder unmöglich machen.

- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf einschließlich der Wendeanlage für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF die Straße dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen bereitzustellen. Ist diese oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

8 Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 6.350 m². Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen zeigt in diesem Bereich eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit der Böden. Grundlage dieser Einstufung sind die Angaben der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) sowie die Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) und des Automatisierten Liegenschaftsbuchs (ALB) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung (LGL).

Im Baugesetzbuch (BauGB) § 202 Schutz des Mutterbodens ist geregelt, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Zur Minimierung baubedingter Auswirkungen und um einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, sind die folgenden generellen Hinweise zu berücksichtigen:

- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern.
- Die Umlagerung von Bodenmaterial ist so durchzuführen, dass Verdichtungen durch verlässste Böden und ungeeignetes Gerät möglichst vermieden werden.
- Material das nicht wieder eingebaut werden kann ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Um den Mutterboden sinnvoll zu nutzen, sollte er für die Herstellung von Grünflächen im Neubaugebiet und auf den Baugrundstücken genutzt werden. Im Baugebiet nicht benötigter Mutterboden sollte außerhalb des Neubaugebietes als Mutterboden verwendet werden.

9 Leuchtmasten

Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,50 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß §126 BauGB wird hingewiesen.

10 Dachbegrünung und Solaranlagen

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. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut.

Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Bei dem Areal „Am Sieberg“ handelt es sich um ein ca. 6.350 qm umfassendes Plangebiet am südlichen Ortsrand Kuppenheims. Das Plangebiet war bisher durch ein Wohngebäude bebaut. Im Norden und Westen wird das Vorhabengebiet von durch Satteldächern geprägter Wohnbebauung umgeben, südlich und östlich des Gebiets grenzt die freie Landschaft an. Das gesamte Areal wurde von der Firma Dauenhauer Wohnbau GmbH erworben. Die Firma veranlasste als Eigentümerin und Vorhabenträgerin den Rückbau der bestehenden Gebäude und beabsichtigt im Vorhabengebiet und den Neubau von vier Einzelhäusern sowie zwei Doppelhäusern nach einer Planung des Stuttgarter Architekturbüros Petar Bejic.



Abb.: Luftbild

1.2 Vorhaben

Die geplante Bebauung setzt die schon gewachsene Struktur fort. Wie im Bestand vorhanden sind sechs Einzelhäuser mit großzügigen Gärten in einer lockeren Bebauung vorgesehen. Zwei der Einzelhäuser können jeweils auch als Doppelhäuser ausgebildet werden. Dadurch bewahren wir das charakteristische Ortsbild. Durch die vorgesehene Bebauung wird ein organisches Weiterwachsen der Siedlungsstruktur ermöglicht.

Für die Gebäude sind zwei Vollgeschosse vorgesehen. So kann zusätzlich zum Erdgeschoss das Untergeschoss oder das Dachgeschoss bei Bedarf zum Vollgeschoss ausgebildet werden.

Bei den Doppelhäusern sind von Anfang an zwei Vollgeschosse vorgesehen und das Unter- und das Dachgeschoss ermöglichen die Schaffung zusätzlichen Wohn- / Nutzraums.

Durch die gebietsübergreifend einheitliche Dachgestaltung wird ein Bauen als Ensemble im Villenstil ermöglicht, gleichzeitig ermöglichen die verschiedenen Haustypen und das Vermeiden von Überregulierung die notwendige Diversität und die Flexibilität. Die Einzelhäuser werden mit der Möglichkeit einer Einliegerwohnung vorgesehen.

Das Gelände fällt nach Norden hin deutlich ab. Die geplanten Gebäude nehmen das Gelände auf und sind untereinander um ca. ein Geschoss gestaffelt. Die Höhenentwicklung ist eine Herausforderung die Abstütungen notwendig machen wird. Dies wird als Chance genutzt, um in den Höhensprüngen eine gute Belichtung des Untergeschosses zu ermöglichen und dadurch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, ohne zu viel sichtbares Bauvolumen zu produzieren. Ein großer Teil der Baumasse fügt sich in die Terrassierung des Geländes und der Gärten ein, und tritt so kaum in Erscheinung.

Die Dächer sind als flach geneigte Walmdächer gestaltet. Die Häuser werden in Massivbauweise errichtet. Für die Beheizung werden erneuerbare Energien genutzt. Zusätzlich sind für die Wohnbehaglichkeit offene Holzkamine vorgesehen.

Die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellten Haustypen A, B und C sind innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans definierten überbaubaren Fläche austauschbar. Für das nord-westliche Baufenster in Teilbereich 1 ist lediglich der Haustyp W (Haus Nr. 1) zulässig. Weiterhin sind für die zwei westlich der Erschließungsstraßen gelegenen weiteren Baufenster nur die Haustypen B.1 und C.1 zulässig. Aufgrund der Topographischen Lage zu den Bestandsgebäuden (Stadtwaldstraße) ist eine Hanggestaltung an der westlichen Bebauungsgrenze gemäß einem abgestimmten Gestaltungsentwurf V1 und V2 festgeschrieben. Außerdem können im Teilbereich 2 anstatt der zwei Doppelhäuser (Haustyp D) auch zwei Einzelhäuser der Haustypen A, B und C errichtet werden. In allen Variationen müssen zwingend die Festsetzungen des zeichnerischen sowie des schriftlichen Teils des Bebauungsplans eingehalten werden.

1.3 Bestehendes Planungsrecht / Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Das vom Vorhabenträger vorgelegte Konzept steht in Bezug auf den städtebaulichen Entwurf und hinsichtlich der geplanten Nutzung in Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen. Allerdings liegt das Plangebiet zum größten Teil im Außenbereich, daher ist das Projekt ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig.

Aufgrund der vorliegenden, den Entwicklungszielen der Stadt entsprechenden Projektplanung kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgestellt werden. Die Projektpläne des Vorhabenträgers werden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet und zur Information in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger, der Dauenhauer Wohnbau GmbH, am 23.08.2019 gestellt worden. Die Stadt Kuppenheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben

und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Der Gemeinderat hat deshalb am 16.12.2019 in öffentlicher Sitzung den Einleitungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Siegberg“ gefasst und dazu einen Geltungsbereich mit den Flurstücken Nr. 2956/1, 2967, 2967/1 (Am Siegberg) und 3134/7 (Am Siegberg) abgegrenzt.

Im Durchführungsvertrag soll, neben den üblichen Vereinbarungen zum Durchführungszeitraum und zur Kostenübernahme, u.a. auch gesichert werden, dass die geplante Aufwertung des nahegelegenen, bestehenden Kinderspielplatzes „Sonnenhügel“ vom Vorhabenträger unterstützt werden soll. Der Spielplatz wird jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der geplante Ausbau des Spielplatzes ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Die Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

1.4 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann für Bebauungspläne auf Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Außerdem werden folgende weitere Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall erfüllt:

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Geltungsbereich ca. 0,64 ha).

Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern den Vorgaben der übergeordneten Planstufe, somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

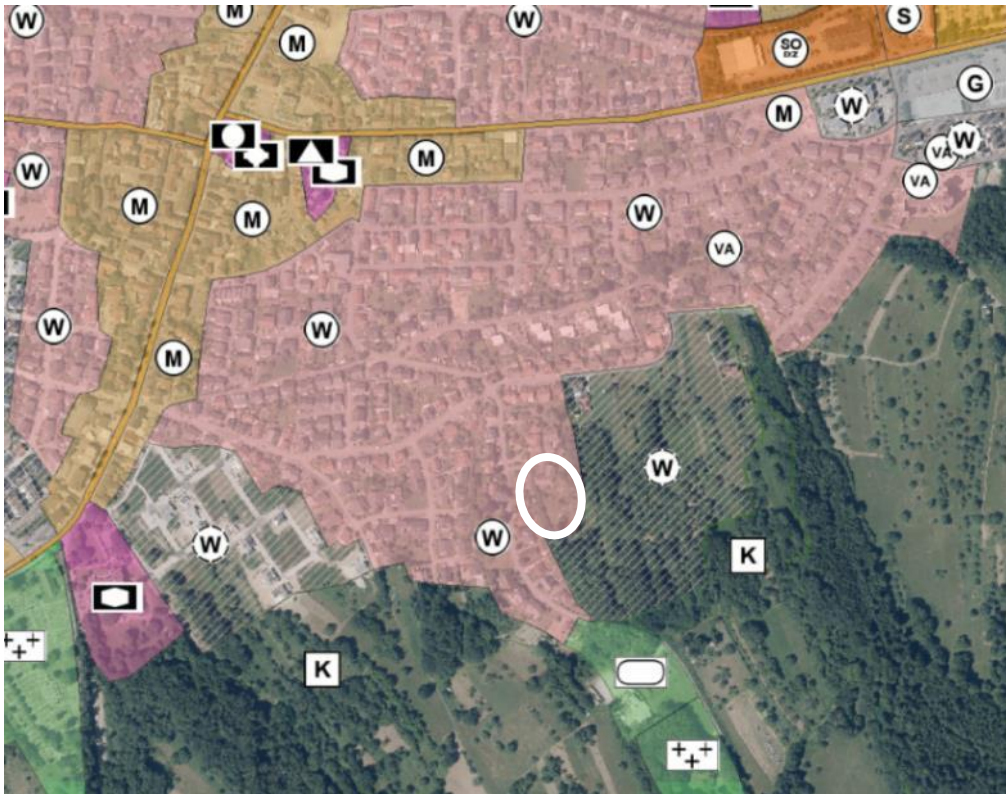


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet (Büro Breunig, Karlsruhe, 2019). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Artenschutzrelevante Strukturen im Planungsgebiet sind das alte Wohnhaus mit Öffnungen unter dem Dachvorsprung, Fensterläden und Nischen, die Gehölzbestände im Garten, das Gartenhäuschen im Süden sowie besonnte und brachliegende Randstrukturen im Garten.

Für Vögel finden sich am Wohngebäude und am Gartenhaus sowie in den zahlreichen Einzelgehölzen und der Hecke zahlreiche Nistmöglichkeiten für Höhlen-, Nischen- und Freibrüter. Nester aus den Vorjahren lassen auch auf deren Nutzung schließen. Hinweise auf Greifvogelbrutstätten sind nicht vorhanden.

Für Fledermäuse von Bedeutung ist das Wohngebäude mit Quartiermöglichkeiten für Einzeltiere während der Sommermonate. Ebenso eignen sich hierfür Rindenstrukturen in den alten Obstbäumen im Nordosten des Gebiets. Der brachliegende Garten dient mit hoher Wahrscheinlichkeit als Nahrungshabitat. Kotspuren und Hinweise auf eine Nutzung des Dachstuhls des Wohnhauses sowie des Gartenhäuschens als Fortpflanzungsstätten wurden nicht festgestellt. Für Reptilien, insbesondere Eidechsen, ist nahezu der gesamte Gartenbereich mit seinen besonnten Randstrukturen, Mauerchen, Böschungen, befestigten Flächen und Flächen mit grabbarem Material für die Eiablage als Lebensraum geeignet. Ob das Gebiet tatsächlich von Reptilien besiedelt ist, kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abschließend beurteilt werden.

Die Betroffenheit geschützter Insektenarten ist stark vom Vorhandensein entsprechender Wirtspflanzen abhängig. Hierfür ist eine Einschätzung während der Vegetationsperiode erforderlich.

Für geschützte Amphibien bietet das Gebiet allenfalls geeignete Tages- oder Winterverstecke. Aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer in der Umgebung wird derzeit nicht von einer Betroffenheit dieser Artengruppe ausgegangen.

Zur abschließenden Beurteilung der Artengruppen Reptilien und Insekten wurde eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet (Büro Breunig, Karlsruhe, 2019). Dies kam zu folgendem Ergebnis:

Artenschutzrelevante Strukturen im Planungsgebiet sind das alte Wohnhaus mit Öffnungen unter dem Dachvorsprung, Fensterläden und Nischen, die Gehölzbestände, die Gartenhäuschen im Süden sowie besonnte und brachliegende Randstrukturen im Garten.

Für Vögel finden sich am Wohngebäude und an den Gartenhäuschen sowie in den Einzelgehölzen und der Hecke zahlreiche Nistmöglichkeiten für Höhlen-, Nischen und Freibrüter. Nester aus den Vorjahren lassen auch auf deren Nutzung schließen. Hinweise auf Greifvogelbrutstätten sind nicht vorhanden.

Für Fledermäuse von Bedeutung ist das Wohngebäude mit Quartiermöglichkeiten für Einzeltiere während der Sommermonate. Ebenso eignen sich hierfür Rindenstrukturen in den alten Obstbäumen im Nordosten des Gebiets. Der brachliegende Garten dient mit hoher Wahrscheinlichkeit als Nahrungshabitat. Kotspuren und Hinweise auf eine Nutzung des Dachstuhls des Wohnhauses sowie der Gartenhäuschen als Fortpflanzungsstätten wurden nicht festgestellt.

Für Reptilien, insbesondere Eidechsen, ist nahezu der gesamte Gartenbereich mit seinen besonnten Randstrukturen, Mäuerchen, Böschungen, befestigten Flächen und Flächen mit grabbarem Material für die Eiablage als Lebensraum geeignet. Bei den Begehungen wurden jeweils etwa 4-10 Zauneidechsen beobachtet. Es wird daher vom Vorkommen einer Teilpopulation von etwa 30 adulten Tieren ausgegangen. Zur Abwendung eines Verbotstatbestands sind die Zäunung des Gebiets während der Bauphase sowie die Verbringung der Tiere aus dem Eingriffsbereich in ein vorab hergestelltes Ersatzhabitat erforderlich. Nach Fertigstellung der privaten Gärten wird von einer Wiederbesiedlung eines Teils des Planungsgebiets ausgegangen.

Streng geschützte Insektenarten sind von der Planung nicht betroffen. Der festgestellten besonders geschützten Gottesanbeterin kommt die Maßnahme zur Stärkung der lokalen Eidechsenpopulation zugute.

Für geschützte Amphibien bietet das Gebiet allenfalls geeignete Tages- oder Winterverstecke. Aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer in der Umgebung wird derzeit nicht von einer Betroffenheit dieser Artengruppe ausgegangen.

4 Immissionsschutz

Vor dem Hintergrund der geplanten, maximal 12 Wohneinheiten und des daraus resultierenden geringfügigen Anstiegs des Verkehrsaufkommens, ist keine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5 Kampfmittel

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

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zur weiteren Erkundung einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

6 Verkehrserschließung

Das Verkehrs-Erschließungskonzept sieht eine Stichstraße, die durch den vorhandenen Weg (Am Sieberg) an die Stadtwaldstraße angebunden wird, vor. Diese Stichstraße mündet in einen Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge. Nach Endausbau der Straße wird sie als öffentliche Erschließungsstraße gewidmet. Die Verkehrserschließung wurde bereits mit dem Landratsamt abgestimmt.

7 Ver- und Entsorgung

Strom

Für die Stromversorgung erhält das Areal angrenzend an die öffentlichen Stellplätze eine Trafostation.

Wasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Anschlüsse an die vorhandenen Netze gegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserleitung in der Stadtwaldstraße.

Das Baugebiet Am Sieberg befindet sich am südlichen Rand der Stadt Kuppenheim. Im Bereich der Stadtwaldstraße und im Bereich der Straße Am Sieberg ist eine Mischkanalisation vorhanden. Über den Mischwasserkanal DN 300 in der Straße Am Sieberg entwässert derzeit eine befestigte Fläche von 0,16 ha. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets entfällt ein Teil dieser Fläche. Der Mischwasserkanal in der Straße Am Sieberg weist eine geringe hydraulische Auslastung auf (< 25 %).

Die Entwässerung des Baugebietes Am Sieberg erfolgt im Trennsystem. In der Erschließungsstraße werden Schmutzwasserkanäle DN 250 und Regenwasserkanäle DN 300 hergestellt. Sowohl der Schmutz- als auch der Regenwasserkanal werden an den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 in der Straße Am Sieberg angeschlossen.

Der Regenwasserabfluss von der Verkehrsfläche wird ungedrosselt abgeleitet. Der Regenwasserabfluss von den Privatgrundstücken wird auf 0,4 l/s begrenzt. Es sind Retentionszisternen mit einem Rückhaltevolumen von 25 l je m² undurchlässiger Fläche herzustellen.

Durch das vorstehend beschriebene Konzept ist gewährleistet, dass sich die Belastung des weiterführenden Mischwasserkanalnetzes durch den Anschluss des Baugebiets Am Sieberg nicht wesentlich erhöht.

Energiekonzeption

Für die Neubebauung werden die vorgeschriebenen 15% regenerative Energie über Luft-Wasser-Wärmepumpen erreicht.

Konzeption zur Müll-Entsorgung

Am Entleerungstag werden die Müllbehälter der Neubauten an der neuen Erschließungsstraße zur Müllabholung bereitgehalten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

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

8.2 Art der baulichen Nutzung

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

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO modifiziert. Daher gilt entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Siegberg“:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In Anwendung des § 1(5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Sie finden hier keine adäquaten Standortvoraussetzungen. Ebenso werden die nach Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Ver-

waltungen entsprechen nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungsstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen generieren größere Besucherströme als für das Plangebiet verträglich ist und bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störungspotential mit dem geplanten Wohngebiet. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässigen Wandhöhen WH, die maximal zulässigen Gebäudehöhen GH sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximalen Wand- und Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull je Baufenster festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Idealfall identisch mit der Bezugshöhe. Die Möglichkeit zur Abweichung der EFH von der Bezugshöhe um max. 0,5 m nach oben bzw. um max. 1,0 m nach unten erlaubt dem Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität.

Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die freie Landschaft gesichert. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit Dachaufbauten darf die festgesetzte Wandhöhe um 1.50 m überschritten werden.

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

8.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

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

Damit bei Doppelhäusern immer an die gemeinsamen Grenzen angebaut werden muss und zugunsten der Rechtssicherheit, sind Doppelhäuser nur zulässig, wenn der gemeinsame Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Planbereichs gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von überdachten Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um eine städtebaulich verträgliche Diversität bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen und weil das festgesetzte Maß auch keine Auswirkung auf die Abstandsflächenberechnung hat, dürfen die Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht weiter als 1,50 m vorspringen. Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der Terrassen begrenzt.

8.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Aufgrund der Tatsache, dass von der Steilböschung keine Wirkung, wie von Gebäuden, auszugehen ist, ist für diese keine Abstandsfläche nachzuweisen. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden werden nicht nachteilig beeinflusst und ist im Hinblick auf den Brandschutz auch nicht problematisch.

8.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m, mit Carports von 1,00 m und mit Stellplätzen von 0,50 m einzuhalten. Ein geringerer Abstand bei Garagen als 5,00 m, mindestens jedoch 1,00 m, ist nur mit funkgesteuertem Türöffner zulässig. Zugunsten der Freiflächenqualität sind Garagen, Carports, Stellplätze und Schwimmbekken nur innerhalb überbaubarer Flächen und der jeweils für sie im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Zugunsten der flexibleren Ausgestaltung der Grundstücke sind weitere Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch in ihrer Anzahl und Größe begrenzt. Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ – Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

8.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte/Reihenhaus (Einzelelement einer Hausgruppe) zu begrenzen.

8.8 Grünflächen

Zur Sicherung einer extensiv genutzten, strukturreichen Fläche mit Rückzugsraum für Eidechsen mit Sonnplätzen und grabfähigem Material für die Eiablage (Boden) sind flächige Befestigungen (nur linienhafte zulässig), Gartenhütten / Gartenhäuschen / Laube, artenarmer Vielschnittstrassen, Kleingewässer / Gartenteich, glatte, senkrechte Einfassungen für Beete oder als Böschungssicherung (Verhinderung von Barrieren), Steingärten, flächiges Überdecken des Bodens mit Rindenmulch sowie eine dichte, flächige Bepflanzung mit Gehölzen (nur einzeln zulässig) innerhalb der Fläche unzulässig. Erforderlich sind innerhalb der Fläche die Böschungssicherung mit Natursteinen, nicht senkrecht, mit Boden und schütterer Vegetation zwischen den

Steinen und ein hoher Anteil an Randstrukturen (Wegränder, Säume, spontan aufgekommene Vegetation).

8.9 Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder)

An Kreuzungen und -einmündungen, auch Grundstückszufahrten, sind Sichtdreiecke freizuhalten, damit der Kraftfahrzeugverkehr nicht behindert oder sogar gefährdet wird. Hecken und Büsche sind daher so zurückzuschneiden (höchstens 0,80 m), dass die Sicht für die ein- und ausfahrenden Kraftfahrer nicht behindert wird.

8.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die dauerhafte Sicherung mit Elektrizität sind im Bebauungsplan Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

8.11 Flächen für Aufschüttungen

Im Plangebiet sind gem. Nr. 11 e) des Anhangs zu § 50 Absatz 1 LBO selbständige Aufschüttungen/Abgrabungen bis zu 2,00 m Höhe/Tiefe zulässig. Zur Sicherung des Vorhabens werden im zeichnerischen Teil entsprechende Flächen festgesetzt, innerhalb derer Aufschüttungen bis zur maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfußboden zulässig sind.

8.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Zur Schonung der Insekten sind im Außenbereich und in den öffentlichen Verkehrsflächen Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. LED) zu verwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Zauneidechsen und Vögel tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

8.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist zur Sicherung der geplanten Leitungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträger und der Stadt Kuppenheim zu belasten.

8.14 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinter den Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen steht der Anspruch, Grünstrukturen dauerhaft zu entwickeln und einen angenehmen Übergang zwischen bebauten und unbebauten Bereichen zu schaffen. Insgesamt wird so ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes und somit zur gestalterischen und ökologischen Wertigkeit erzielt.

8.15 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 2,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer und Dachdeckung

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten/Dacheinschnitte sichern das geplante Bauvorhaben und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Für Doppelhäuser werden aus Gründen der Rechtssicherheit Walmdächer mit einer Dachneigung gemäß der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile kann wegen der untergeordneten Wirkung auf den öffentlichen Raum und zur Vermeidung von Überregulierung auf Vorschriften zur Dachform verzichtet werden, daher sind für diese Gebäude auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig (z.B. Flachdächer). Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der Flachdächer sowie bei Tiefgaragendächern festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind auch in Kombination miteinander zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind so nah an der Dachdeckung wie technisch möglich mit gleicher Neigung wie die Dachflächen anzubringen, damit sie optisch als (Teil der) Dachdeckung in Erscheinung treten und nicht als aufgeständerte technische Aufbauten.

9.2 Dachaufbauten

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

9.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum ist zu beobachten. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo es die Grundstückszuschnitte erlauben, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Der zweite Stellplatz einer Wohneinheit darf hierbei gefangen sein.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und werden insofern aus gestalterischen Gründen in Größe und Anbringungsort beschränkt. Mit Blick auf die über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesicherten Nutzungen (Wohnen und Tagespflege) und mit Blick auf mögliche Nutzungsänderungen ist die festgesetzte Größenordnung von Werbeanlagen (einzelne Hinweisschilder max. 1,00 qm Fläche und Gesamtfläche pro Gebäude 2,00 qm) angemessen.

9.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

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

9.6 Einfriedungen und Stützmauern

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden die Höhen von toten Einfriedungen auf 1,00 m begrenzt. Damit wird erreicht, dass der öffentliche Raum optisch nicht zu stark eingeschränkt wird und eine Verzahnung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gartenflächen erfolgt. Zudem sind insbesondere in Einmündungsbereichen Höhenbegrenzungen zur besseren Übersichtlichkeit erforderlich. In den übrigen Bereichen gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Notwendige Stützmauern zum Abstützen der Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Westgrenze bis zu einer Höhe von 1,25 m, im übrigen Bereich bis zu einer Höhe von 3,00 m zugelassen. Diese sind jedoch aus gestalterischen Gründen als Stützwände mit Natursteinoberfläche auszuführen.

9.7 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

9.8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen. Bestehende Leitungen sind hiervon ausgenommen.

9.8 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben. Diese Abfallbehälterstandplätze sind als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO anzusehen.

9.8 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Um Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt insgesamt zu schonen wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (Zisternen) zu sammeln bzw. als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Nachrichtliche Anlage der aktuellen Projektpläne.

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