

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hafnerstraße“
mit Vorhaben- und Erschließungsplan im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 BauGB**

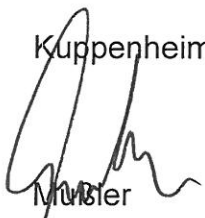
Az: 621.437

Vermerk

über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hafnerstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.10.2006 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 19.10.2006


Müller
Bürgermeister



Satzung
über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
"Hafnerstraße"
auf Gemarkung Kuppenheim

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884), vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in öffentlicher Sitzung am 11.09.2006 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hafnerstraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 24.05.2006.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 01.08.2005 / 17.07.2006
2. Örtliche Bauvorschriften vom 01.08.2005 / 17.07.2006
3. Begründung vom 17.07.2006
4. Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1 : 500 vom 24.05.2006

§ 3

In-Kraft-Treten

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

Kuppenheim, den 12.09.2006


Karsten Mußler
Bürgermeister



1. Änderung

STADT KUPPENHEIM

Vorhaben- und Erschließungsplan „Hafnerstraße“

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2005

Rechtliche Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Planeintrag

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3, Nr. 2 bis 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig

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

2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gem. § 17 Abs. 1, 2 und 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 ist die Grundflächenzahl auf max. 0,6 festgesetzt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen im WA (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)

Sockelhöhe: gemessen ab Oberkante Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße (OK FB EG) max. 0,60 m.

2.3. Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss zulässig.

2.4. Traufhöhe gemessen ab OK FB EG bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand Oberkante Dachhaut darf max. betragen:

Teilgebiet WA 1 - 4,45 m

Teilgebiet WA 2 - 6,00 m

Teilgebiet WA 3 - 4,45 m

Festsetzung für Flst.-Nr.: 477/17 (Haus Nr.:7):

Teilgebiet WA 3 - 4,80 m

2.5. Firsthöhe gemessen ab OK FB EG bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand Oberkante First darf max. betragen:

Teilgebiet WA 1 - 9,70 m

Teilgebiet WA 2 - 10,40 m

Teilgebiet WA 3 - 9,00 m

Festsetzung für Flst.-Nr.: 477/17 (Haus Nr.:7):

Teilgebiet WA 3 - 9,00 m

2.6. Dachneigung wird festgesetzt:

Teilgebiet WA 1	-	45 °
Teilgebiet WA 2	-	38 °
Teilgebiet WA 3	-	38 ° - 45 °
<i>Festsetzung für Flst.-Nr.: 477/17 (Haus Nr.:7):</i>		
Teilgebiet WA 3	-	35 ° - 45 °

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

Offene Bauweise entsprechend Planeintrag.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, siehe Planeintrag.

Überschreitungen dieser Festsetzungen sind für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Eingangsbauten, Vordächer, Außentreppen, Wintergärten je Gebäudeansichtsseite auf max. der halben Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zulässig: Terrassen, Gartenhäuser bis zu 25 m³ Bruttorauminhalt, sie dürfen nicht unterkellert sein und keine WC-Anlage und Feuerstelle haben.
Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

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

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

6. **Beschränkung Bodenversiegelungen § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Aus ökologischen Gründen sind Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie dies für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und dergleichen zwingend erforderlich ist.

7. **Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

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

kei

Artenliste:

Heimische Bäume:

Ahorn (Trauben- oder Feldahorn)	Acer pseudoplatanus, campestre
Buche (Hain- oder Rotbuche)	Carpinus betulus, Fagus sylvatica
Eiche (Trauben- oder Stieleiche)	Quercus robur, petraea
Erle (Schwarz- oder Grauerle)	Alnus glutinosa, incana
Linde (Sommer- oder Winterlinde)	Tilia platyphylla, cordata
Weide (Sal- oder Silberweide)	Salix caprea, alba

Obstbäume (ortsübliche)

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

8. Bodenverhältnisse

Der Altlastenverdacht auf den zu bebauenden Grundstücken ist gemäß Schreiben vom 12.12.2002 mit dem Aktenzeichen AZ 4.22.13 aus dem Altlastenkataster ausgeschieden, d.h. der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, jedoch im Bodenschutzkataster mit dem Hinweis Entsorgungsrelevanz geführt.

Die anfallenden Schüttungen aus Schleifscheiben, Glasbruch ect. werden vollständig entfernt und ordnungsgemäß entsorgt und werden in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt durchgeführt und dokumentiert.

Die nachfolgenden Forderungen des Landratsamtes Rastatt – Umweltamt- werden in das Entsorgungskonzept der Firma Arcadis vom 9-6-2005 integriert. Das Schreiben des La Ra vom 10.6.2005 Az. 4.22.13 wird im übrigen Bestandteil der schriftlichen Festsetzungen:

Das Umweltamt des La Ra weist in dem vor zitierten Schreiben als Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass Bodenbelastungen, die nicht vollständig entfernt werden, unter Umständen die planungsrechtliche zulässige Nutzung einschränken wird. Dies gilt z.B. bei Tiefbauarbeiten z.B. bei Einrichten von Kellern:

Im Einzelnen:

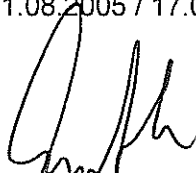
- Bei den Untersuchungen des Altstandortes Schneider, Obj. Nr. 02358 (Hafner-Areal) wurden auch Auffüllungen mit Bauschutt unterhalb von 60 cm Tiefe festgestellt.
- Das Ziel, die belastete Auffüllung vollständig auszutauschen, wird das Landratsamt Rastatt dann beurteilen, wenn nach Abschluss der Auskofferungsmaßnahmen eine Erfolgskontrolle (Sohlbeprobung) erfolgt. Die Details hierzu sind mit dem Landratsamt Rastatt rechtzeitig abzustimmen.
- Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - Vermeidung offener Bodenflächen
 - Bodenaustausch- bzw. Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in der erforderlichen Mächtigkeit (mindestens 60 cm).

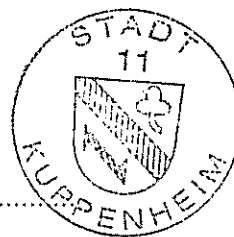
- Ein Verbleib von belastetem Aushub kann nur dann in Betracht kommen, wenn besondere Maßnahmen zum Grundwasserschutz **nachweislich** nicht in Betracht kommen.
- Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - Die Baumaßnahme kann zur Freisetzung bisher nicht mobiler Schadstoffe führen, wenn diese nicht vollständig entfernt wurden. Durch eine veränderte Exposition sind in diesem Fall Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen.
 - Bei Verbleib von belastetem Material dürfen Hausbrunnen zur Eigenwasserversorgung nicht eingerichtet werden.
- Hinsichtlich des Entsorgungskonzeptes ist zu beachten, dass die angedachten Entsorgungswege noch nicht genannt wurden. Die angedachten Entsorgungswege sind mit dem Landratsamt Rastatt rechtzeitig abzustimmen.

Das in der Anlage beigefügte Entsorgungskonzept vom 09.06.05 vom Ingenieurbüro Arcadis Consult GmbH, Wendtstr. 19, 76185 Karlsruhe wird mit dem Landratsamt Rastatt abgestimmt und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Hafnerstraße.

Kuppenheim, den 01.08.2005 / 17.07.2006

Der Bürgermeister:


Mußler

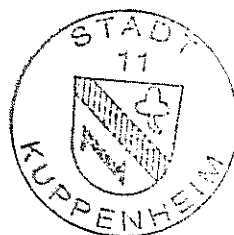


Ausfertigung:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 11.09.2006.

Kuppenheim, den 12.09.2006


Mußler
Bürgermeister



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Fassaden

Es sind nur strukturierte Putzflächen und Holzschalungen zulässig.
Für die Attikaausbildung von Flachdächern (Garagen) und Gaubenwangen sind Blechverkleidungen zulässig.

1.2. Dächer

Zur Dacheindeckung sind Betondachsteine, sowie Tonziegel in den Farben rot, kupfer oder Anthrazit zulässig.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben in allen Planbereichen zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig.

1.3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur an den hinteren Grundstücksgrenzen in Form von hinterpflanztem (Hecken) Holz oder Maschendrahtzäunen in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

1.4. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. Strassen und Wege im öffentlichen Bereich

2.1. Fahrstraßen im Planbereich werden mit versiegelter Oberfläche (Bitukiesdecken und AFB) hergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird mittels Straßenabläufen dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet.

2.2. Der Fußweg, sowie die ausgewiesene Fläche zur Reinigung des Gewerbekanal werden mit einer wassergebundenen Decke versehen.

2.3. Entwässerung

Das gesamte, anfallende Schmutzwasser wird an den öffentlichen Abwasserkanal in der Hafnerstraße angeschlossen. Den entsprechenden Teilentwurf der bestehenden Gesamtsituation ist in Arbeit und wird rechtzeitig vor Baubeginn vorgelegt.

Die anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen und Zufahrten werden dem Gewerbekanal zugeleitet.

Zisternen können zugelassen werden, der Überlauf muss jedoch in den Regenwasserkanal zugeleitet werden.

2.4. Versorgung der Gebäude mit :

Wasser: Anschluss an zentrale Wasserversorgung

Strom: Anschluss an das öffentliche Netz ENBW

Gas: Stadtwerke Gaggenau

Telefon: Deutsche Telekom

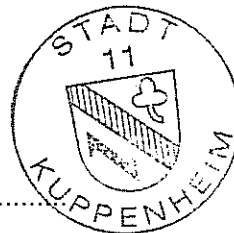
erfolgt über die Hafnerstraße und ist gesichert.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kuppenheim, den 01.08.2005 / 17.07.2006

Der Bürgermeister:

Mußler



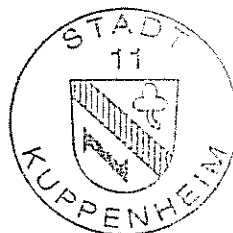
Ausfertigung:

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 11.09.2006.

Kuppenheim, den 12.09.2006

Mußler

Bürgermeister



1. Änderung (Stand: 24.05.2006):

Die 1. Änderung betrifft die Festsetzungen für Flst.-Nr.: 477/17, um eine größtmögliche Anpassung an die besonderen Gegebenheiten des Grundstücks zu ermöglichen:

1. Der Abstand Baufenster – Grundstücksgrenze auf der Seite des Fußweges am Gewerbekanal wird von 2,00 m auf 1,50 m reduziert.
2. Der Abstand Baufenster – Grundstücksgrenze zum Flst.-Nr.: 776/3 verringert sich ebenfalls, da die Tiefe des Baufensters von 11,00 m auf 13,80 m vergrößert wird.
3. Die zulässige Traufhöhe erhöht sich um 35 cm, von bisher 4,45 m auf 4,80 m.
4. Die zulässige Firsthöhe reduziert sich um 50 cm, von bisher 9,50 m auf 9,00 m.
5. Die Spanne der zulässigen Dachneigung wird von DN 35°- 45° erweitert.

Begründung zur 1. Änderung (Stand: 24.05.2006):

Der Anlass zur Änderung der Festsetzungen für Flst.-Nr.: 477/17 stellt die besondere Geometrie (Spitzwinkligkeit) des genannten Baugrundstücks dar. Durch die Aufteilung des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks in kleinere Grundstücke zwecks Wohnnutzung, erhielt das Grundstück am Gewerbekanal diesen trapezförmigen Zuschnitt. Das Grundstück besitzt eine relativ große Fläche ist aber durch die Geometrie nur eingeschränkt bebaubar.

Im Zuge der individuellen Gebäudeplanung für das Flst.-Nr.: 477/17 ergab sich ein Konflikt zwischen der gewünschten Gebäudeorganisation des Bauherrn und der möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks.

Eine Bauvoranfrage vom 28.10.05 für das oben genannte Grundstück (AZ: 01097-05-01) wurde gestellt.

Den beantragten Abweichungen:

- Überschreitung der hinteren (südöstlichen) Baugrenze um 3,00 m und
- Änderung der DN auf 30°

wurde nicht zugestimmt, obwohl alle Angrenzer gehört wurden und den Abweichungen zugestimmt haben. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Ablehnung folgte die Umplanung des Gebäudes. Die Gebäudegrundfläche wurde verkleinert und gleichzeitig der Kniestock erhöht (Traufhöhe um 35 cm vergrößert), um mehr nutzbare Fläche im Dachgeschoss zu bekommen. Als Ausgleich zu der Erhöhung des Kniestockes wurde die Dachneigung auf 35° gesenkt. Dadurch kann die Gebäudehöhe und der Luftraum im Dachgeschoss im Gegenzug wieder verringert werden. Die zulässige Firsthöhe wird damit von ursprünglich 9,50 m auf 9,00 m, um 50 cm, reduziert.

Kuppenheim, den 17.07.2006

Der Bürgermeister:

Mußler

