

Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

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 Mindestdachneigung 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 Mindestdachneigung 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