



**Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt**

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Johann-Schaeuble-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim am 1. Februar 2016 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Johann-Schaeuble-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil i. d. F. vom 19.01.2016.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Zeichnerischer Teil i. d. F. vom 19.01.2016
- Begründung und textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 19.01.2016
- Artenschutzrechtliche/Artenschutzfachliche Einschätzung von Dipl.-Biol. Erwin Rennwald, Rheinstetten i. d. F. vom 17.11.2014

§ 3

Inkrafttreten

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

Kuppenheim, den 01.02.2016

Karsten Mußler
Bürgermeister



Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im „Kommunal-Echo“ der Stadt Kuppenheim am 10.03.2016, Ausgabe Nr. 10/2016.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Johann-Schaeuble-Straße“ wurde dadurch am 10.03.2016 rechtsverbindlich.

Kuppenheim, den 11.03.2016

Karsten Mußler
Bürgermeister



Stadt Kuppenheim
Friedensplatz
76456 Kuppenheim

Kuppenheim, den 19.01.2016

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Johann-Schaeuble Straße “ mit Vorhaben- und Erschließungsplan für die Flurstücke Nr. 775/1 , Nr. 775/6 Nr. 775/ 12, Nr. 775/ 13. Nr. 775/14 und Nr. 776/6

**Antragsteller: Familie Schaeuble Erben, Hafnerstraße 2, 76456 Kuppenheim
und Firma Westermann Bau, Friedrichstr. 83, 76456 Kuppenheim**

1.0 Begründung

Aufgrund der Größe der Grundstücke ist eine Erweiterung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke über die bestehende Bebauung hinaus durch Ausweisung weiterer Baufenster geboten und städtebaulich sinnvoll zur Aktivierung vorhandener innerörtlicher Flächenpotentiale. Die Ausweisung weiterer Baufenster im Bebauungsplanentwurf bedeutet eine Verdichtung und Nutzung innerörtlicher Flächen bzw. der Kernstadt. Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung. Die geplante Bebauung fügt sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung harmonisch ein und die Abmessungen der geplanten Wohngebäude sprengen nicht den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung.

2.0 Ziele und Zweck

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Planungsgebiet, welches die Flurstücke Nr. 775/1 , Nr. 775/6 Nr. 775/ 12 , Nr. 775/ 13 , Nr. 775/ 14 und Nr. 776/6 umfasst, die zwischen Johann-Schaeuble-Straße und (Gewerbe-)Kanal 784 WaK liegen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung neuer Wohngebäude geschaffen werden. Die Familien Schaeuble Erben (Nr. 776/6, Nr. 775/6, Nr. 775/ 12 und Nr. 775/ 13) und Firma Westermann Bau (775/14) möchten ihre Grundstücke städtebaulich strukturieren bzw. neu strukturieren und einer Wohnnutzung zuführen.

Die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke wenden sich mit der Bitte an die Stadt Kuppenheim, die baurechtliche Nutzbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung der großzügigen Grundstückszuschnitte zu optimieren. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist eine Erweiterung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke durch die Ausweisung von Baufenstern an Bestandgebäuden bzw. die Ausweisung weiterer, neuer Baufenster geboten und städtebaulich sinnvoll im Sinne einer aktiven Innenentwicklung der Stadt. Durch die Ausweisung weiterer Baufenster erfolgt eine städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

3.0 Situation

Das vorhabenbezogene Planungsgebiet umfasst die Flurstücke der Familien Schaeuble Erben Nr. 775/6 , Nr. 775/ 12 , Nr. 775/ 13 und Nr. 776/6 mit einer Größe von zusammen 2964,85 m² und das Flurstück Nr. 775/1 der Frau Patricia Fränkle und Herrn Thomas Fränkle mit ca. 363 m² und Flurstück Nr. 775/ 14 der Firma Westermann Bau mit 435 m², also insgesamt 3759,71 m².

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Süden von der Johann-Schaeuble-Straße im Westen vom bebauten Grundstück Flurstück Nr. 775/5, im Norden von einem bebauten Grundstück Flurstück Nr. 776/1 und im Osten von einem Kanal Flurstück Nr. 784 und dem bebauten Bereich Flurstück Nr. 775/2 und 775/ 11. Die zu bebauenden Grundstücke Flurstück Nr. 776/6 und 775/14 werden derzeit als Grünflächen bzw. Rasenflächen genutzt.

4.0 Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

4.1 Rechtsgrundlagen

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist auch auf die Bauleitplanung anzuwenden, wenn mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist.

Der Verursacher eines Eingriffes ist laut Gesetzestext dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren, oder, falls dies nicht möglich ist, sie durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach Beendigung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Dabei ist einer Ausgleichsmaßnahme in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Ort des Eingriffes der Vorzug zu geben vor Maßnahmen an anderem Ort (Ersatzmaßnahmen).

4.2 Umweltauswirkungen

Nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), unter Ziffer 18.7 (Städtebauprojekte für sonstige Anlagen) wird dann eine UVP erforderlich, wenn eine festgesetzte Größe der Grundfläche (im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO) von 100.000m² erreicht oder überschritten wird. Eine Vorprüfungspflicht setzt bei einer Grundfläche von 20.000 m² ein. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Größe der überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahl wird der oben genannte Wert nicht annähernd erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung wird somit nicht erforderlich.

5.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Johann-Schaeuble-Straße aus über eine Stichstraße, welche in nördlicher Richtung in das Planungsgebiet über das Flurstück Nr. 775/12 und Nr. 776/6 führt. Am Ende der Stichstraße wird ein Wendehammer mit einem Innenradius von 6.00m angelegt, von welchem ein kurzer Stichweg die Baufenster im Nord-Osten erschließt.

5.2 Bauliche Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ist im Lageplan dargestellt. Im Bebauungsplanentwurf sind im markierten Planungsgebiet insgesamt drei Baufenster mit umgebenden Baugrenzen dargestellt, welche zwei Bestandsbebauungen mit zwei Vollgeschossen aufweisen. Hinzu kommen die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet mit sechs weiteren Baufenstern, durch Baugrenzen dargestellt, für Einzel- oder Doppelhäuser. Entlang des Kanals sind die Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss geplant.

Im Planungsgebiet Innern bzw. zur Johann-Schaeuble-Straße sind die Einzel- bzw. Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen konzipiert, wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Die Bebauung im Bebauungsplanentwurf ist bzw. wird in der offenen Bauweise erstellt, sowohl die Bestandsgebäude als auch die geplanten Häuser, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Der Bebauungsplanentwurf enthält diesbezüglich zeichnerische und textliche Festsetzungen.

5.2.1 Art der bauliche Nutzung § 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete BauNVO § 4

Das vorhabenbezogene Planungsgebiet ist nach der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 und (2) BauGB §§ 16-19 BauNVO

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt werden. Damit sich die geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung bzw. in die Bestandsbebauung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt, soll das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden, durch

1. Die GRZ
2. Die Zahl der Vollgeschosse
3. Die Höhe der baulichen Anlagen

5.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) BauNVO § 19

Die überbaubare Fläche des Grundstücks ist mit der GRZ = 0,4 für das vorhabenbezogene Baugebiet im Bebauungsplan festzusetzen.

5.2.2.2 Vollgeschosse BauNVO § 20

Bei der Bebauung entlang des Kanals soll die Zahl der Vollgeschosse im WA 1 auf **ein** Vollgeschoss und bei der Bebauung im Planungsgebietinnern WA 2 auf **zwei** Vollgeschosse festgelegt werden.

5.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen BauNVO § 18

Die Höhe der baulichen Anlagen soll festgesetzt werden, gemessen ab Bezugshöhen Oberkante Johann-Schaeuble-Straße Hinterkante Gehweg = 127.00 m ü. NN und Mitte Gebäude mit der Traufhöhe = Oberkante Dachhaut, Schnittpunkt Außenwand und Firsthöhe bis Oberkante Dachhaut.

Im WA 1:

Traufhöhe = 3.40 m
Firsthöhe = 7.40 m

Im WA 2:

Traufhöhe = 6.20 m
Firsthöhe = 10.50 m

Die Bebauungen im WA 1 und WA 2 sind im Bebauungsplanentwurf/ Lageplan durch eine Perlschnur getrennt.

5.2.3 Bauweise BauNVO § 22

Im Bebauungsplan ist für das vorhabenbezogene Baugebiet die offene Bauweise festzusetzen, siehe Lageplan.

5.2.3.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die Hauptgebäuderichtung ist entsprechend der Eintragung im Lageplan einzuhalten. Querbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei die Breite des Querbaus max. 1/ 2 der Länge des Hauptgebäudes betragen darf. Der Abstand vom Hauptfirst zum First des Querbaus muss mindestens 0,50 m in der Senkrechten betragen.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen BauNVO § 23

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplanentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, etc. entsprechend den Regelungen gemäß §5 (6) LBO sind zulässig, diese Gebäudeteile dürfen die Baugrenze überschreiten. Balkone, Terrassen, außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

5.2.5 Stellplätze und Garagen BauNVO § 12

Oberirdische Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Planfenster zulässig. Stellplätze sowie Tiefgaragen samt ihren Zufahrten sind außerhalb der Baufenster zulässig.

5.2.6 Stellplätze, Garagen BauNVO § 21a

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden, hier Wohngebäude auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

6.0 Grünordnung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff nach § 1a BauGB dar, da Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme Veränderungen der Gestalt und Nutzung bringen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen.

Die Antragsteller verpflichten sich Ausgleichsmaßnahmen auf dem Planungsgebiet vorzunehmen. Die gesamte verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes, einschließlich Garagenzufahrten und Stellplätze werden mit versickerungsaktiven Pflasterflächen versehen, zur Erhaltung von Filter- und Pufferfunktionen des Bodens sowie von Boden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Versickerungsfläche zur Grundwasserneubildung.

Zum Einsatz kommen Drainpflaster mit einer Regenwasserversickerungsleistung **> 270 l/s•ha** bei Splittverfüllung.

Alle Garagenflachdächer werden mit extensiven Begrünungen ausgeführt.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt.

Da der Baumbestand im Planungsgebiet nicht zu erhalten ist, ist ein Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB festzusetzen, wonach auf dem Planungsgebiet als Ersatz mindestens 9 Stück Laubbäume zu pflanzen sind, zur Erhaltung ökologischer Funktionen, siehe Lageplan M 1 : 500. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen an anderen Orten sind nicht möglich, da diese nicht zur Verfügung stehen.

7.0 Lärmschutz

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, die mit einer Schrittgeschwindigkeit zu befahren ist. Erhebliche Lärmauswirkungen werden somit unterbunden.

8.0 Kosten

Die verkehrliche Erschließung bzw. die Stichstraße samt Wendehammer des vorhabenbezogenen Baugebiets wird von den Antragstellern selbst angelegt und kostenmäßig übernommen.

9.0 Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauung ist an das bestehende öffentliche Kanalnetz, im Trennsystem, anzuschließen. Das anfallende Regenwasser der Dächer wird in den Gewerbekanal eingeleitet. Das Regenwasser der Erschließungsstraße wird über einen Schmutzfang ebenfalls in den Gewerbekanal eingeleitet. Die Wasserversorgung ist an das bestehende öffentliche Netz anzuschließen. Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas werden durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Die Kosten für die Anschlüsse werden von den Antragstellern getragen.

10.0 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

10.1.1 Dachform, Dachneigung § 74 (1) LBO

Bei den Wohnhäusern im WA1 und WA2 ist bei der Baugestaltung die Dachform zu berücksichtigen.

Im vorhabenbezogenen Planungsgebiet sind die aufgezeigten Dachformen, Satteldach, Pultdach, Flachdach und Zeltdach, zulässig, welche sich unter einem Kreis- bzw. Segmentbogen mit einer Stichhöhe von 4,00m bei WA 1 und 4,30 m bei WA 2 über den Außenmaßen der Wohngebäude ergeben, siehe Anlage Schemaschnitt (Schnittzeichnungen von Gebäuden). Tonnendächer sind nicht zulässig.

10.1.2 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, alle Dachformen, die Breite ist auf maximal 50 % der Länge des Hauptgebäudes zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m und zum First 0,50 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten. Die zulässige Traufhöhe darf bei Zwerchgiebeln und Gauben überschritten werden.

10.1.3 Dachdeckung § 74 (1) LBO

Geneigte Dächer $\geq 20^\circ$ sind mit Ziegeln zu decken.

10.2 Stellplätze § 74 (2) 3 LBO

10.2.1 Stellplatzverpflichtung

Für jede Wohnung und Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze anzulegen. Stellplätze vor Garagen, gefangene Stellplätze, werden als Stellplätze angerechnet.

10.2.2 Stellplatzgestaltung §74 (2) 3 LBO

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, werden die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet (z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, etc.)

10.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke §74 (1) 3 LBO

Die unbebauten Flächen werden als Grünflächen angelegt.

Ausfertigung

Die Begründung, die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 01.02.2016. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Kuppenheim, den 02.02.2016

Karsten Mußler
Bürgermeister

