

---

## Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189, in der derzeit aktuellen Fassung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4** - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

**3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

WA 1 - Abweichende Bauweise – Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) können innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind zwingend zu beachten.

WA 2 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA 3 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA 4 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Auskragende oder vorgestellte Gebäudeteile, z.B. Balkone oder Erker, sind im Allgemeinen Wohngebiet an den straßenseitigen Fassaden nur zulässig, wenn sie vollständig innerhalb der Baubereiche liegen.

**4.0 Stellung der baulichen Anlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade nach jeder Seite kann zugelassen werden. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebenanlagen (siehe Örtliche Bauvorschriften).

**5.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

**7.0 Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

**8.1 Artenschutz Vögel und Fledermäuse**

Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer Untersuchung einzelfallbezogen überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Ebenfalls muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten ersetzt werden.

Der Umfang der bei den Einzelvorhaben ggf. notwendig werdenden artenschutzrechtlichen Untersuchung und die sich daraus bei Bedarf ergebenden Kompensationsmaßnahmen (bspw. Nistkästen) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

Die Ergebnisse der jeweiligen artenschutzrechtlichen Betrachtungen sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vor der Genehmigung der Einzelbautätigkeit vorzulegen.

## 8.2 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung muss zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) zu wählen. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.

Lichtanlagen in Form einer flächigen Beleuchtung mit weitreichender Sichtwirkung sowie Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

## 8.3 Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum von 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt und eine Abstrahlung nach oben und zur Seite über die Horizontale hinaus verhindert.

## 9.0 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

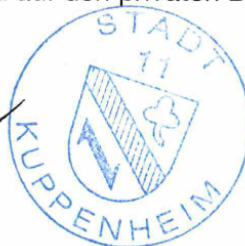
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (Regenwasserkanal DN1200 die Stadt Kuppenheim und der Wasserleitung DN200 die „eneREGIO GmbH) zu belastenden Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

## 10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Kuppenheim, den 22. Okt. 2025  
Karsten Mußler, Bürgermeister



**Planschmiede**

Hansert + Partner mbb  
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11  
77799 Ortenberg  
Tel (0781) 20 55 43 02

info@planschmiede-hansert.net  
planschmiede-hansert.net

---

## Örtliche Bauvorschriften

### 1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer (0-4°) zulässig.

Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.

#### 1.1 Dachbegrünung

Alle Flachdächer (Dachneigung 0-4°) sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen.

Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden sowie Dachflächen von untergeordneten Bauteilen wie Erker und Vordächer etc.

Die Pflege bzw. Unterhaltung der begrünten Dachflächen darf ausschließlich mit einem naturnahen und grundwasserunschädlichen Dünger erfolgen.

#### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden.

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei Flachdächern um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken

Die Befestigungen der Aufbauten sind so auszuführen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallation aus unbeschichteten Materialien Kupfer, Zink, Blei und Aluminium unzulässig.

### 2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

### 3.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen – als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grünflächengestaltung mit Schotter oder anderen anorganischen Materialien ist nicht zulässig. Auf die Anforderungen aus § 9 Abs. 1 LBO BW und § 21a NatSchG BW wird verwiesen.

Befestigte Flächen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrasen, Feinschotter aus kornabgestuftem Mineralgemisch, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Die Geländeverhältnisse zwischen Erschließungsstraße und Grundstück sind einander anzugleichen, ebenso die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke.

Höhenunterschiede sind durch Abböschungen und/oder Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baufenster unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Achse der Straße in Grundstücksmitte. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### 4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

### 5.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LB)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

Kuppenheim, den 22. Okt. 2025  
Karsten Mußler, Bürgermeister



**Planschmiede**

Hansert + Partner mbb  
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11  
77799 Ortenberg  
Tel (0781) 20 55 43 02  
info@planschmiede-hansert.net  
planschmiede-hansert.net

---

## Hinweise

### 1.0 **Baufeldfreimachung**

Baufeldfreimachung und Rodung dürfen nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

### 2.0 **Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub**

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen:

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

### 3.0 **Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 4.0 **Bodenschutz**

Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen, sind rechtzeitig zu planen und ggf. im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen. Dies betrifft z.B. Bodenverwertungskonzepte, Schutz des Oberbodens, Aufschüttungen sowie Sicherung und Verbesserung von Bodenfunktionen auf landwirtschaftlichen Flächen, Beachtung der Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 Bundes-Bodenschutzverordnung).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die Befestigung oder Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Bei allen Baumaßnahmen ist entsprechend DIN 18915 humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung). Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <https://maps.lgrb-bw.de/> in Form der BK50 abgerufen werden.

Zur Bewertung des Schutzguts Boden sind die Bodenschätzungsdaten nach ALK und ALB vorzugsweise heranzuziehen. Diese werden beim LGRB vertrieben.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist.

## 5.0 Bodenkennwerte

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Ortenau-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6.0 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Fluchtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/> [glasanflug.htm](http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm)), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprallan-glasflaechen>)

## 7.0 Immissionsschutz

Für haustechnische Anlagen wie Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Diese Anlagen erzeugen Geräuschimmissionen, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Daher sind geeignete Standorte, Geräte und Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräumen sowie Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind möglichst zu verhindern.

Die Möglichkeit einer Kapselung (Schalldämmgehäuse) und akustisch entkoppelten Aufstellung gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) sind in der Konzeption zu berücksichtigen.

Als Hilfestellung dient der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. Insbesondere die Kurzfassung für Luftwärmepumpen soll dabei unterstützen, die Geräuschproblematik dieser Geräte bei Planung, Auswahl, Errichtung und Betrieb zu berücksichtigen.

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	Tags (6:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

## 8.0 Gewässerrandstreifen

Angrenzend an das von dem Bebauungsplan betroffene Gebiet verläuft der Mühlkanal, ein Gewässer II. Ordnung und der Gewerbekanal ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Nach § 38 WHG und § 29 WG sind demnach die festgesetzten Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite ab Bemessungslinie (bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante, sonst die Linie der Mittelwasserstandes) im Innenbereich einzuhalten. Hier sind u. a. verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben); zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegebefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht zur zweizeitigen Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

## 9.0 Gewässer- und Hochwasserschutz

Das betroffene Plangebiet in Kuppenheim befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers ( $HQ_{100}$ ) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 123,7 m üNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 0,3 m kommen.

**10.0 Starkregenrisikomanagement**

Im Falle von Starkregenereignissen ist entsprechend den Berechnungen mit Überflutungen im Vorhabenbereich zu rechnen. Dementsprechend kann es bei einem seltenen Starkregenszenario (ca. 30-jährliches Niederschlagsereignis) zu Überflutungstiefen von bis zu 10 cm (gerundet) kommen. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenszenario (ca. 100-jährliches Niederschlagsereignis) ist mit Überflutungstiefen von bis zu 15 cm (gerundet) zu rechnen. Das extreme Starkregenereignis (128 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde) lässt Überflutungstiefen von bis zu 25 cm (gerundet) erwarten. Ab dem außergewöhnlichen Ereignis verläuft ein ausgeprägter Fließweg entlang der Herrenackerstraße und kreuzt das Grundstück Herrenackerstraße 20. Im Extremen Starkregenereignis sind weitläufige Überflutungen des Baugebietes zu erwarten.

Im Zuge einer zukünftigen Umsetzung von Bebauungsmaßnahmen im Vorhabenbereich kann sich die Überflutungsgefahr aufgrund dadurch geänderter Einflussgrößen, wie z.B. die topografischen Verhältnisse und die Oberflächenbeschaffenheit, lokal ändern. Es wird daher grundsätzlich eine individuelle Prüfung der Starkregenrisiken im Vorfeld der Planung eventueller Baumaßnahmen empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind und somit auch mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen. Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Bei der Planung und Erstellung der für das Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen ist auch das von angrenzendem Gelände abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen (vgl. BGH, Urteil v. 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder verändert werden (§ 37 WHG). Dies ist bei der Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen und Geländeanpassungen im Vorhabenbereich zu berücksichtigen.

Auf Flächen, welche von Hochwasser betroffen sein können, sind die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben und anderen Veränderungen der Erdoberfläche zu beachten. Auf § 12 Abs. 5 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) wird verwiesen. Dies gilt auch für Flächen, die infolge von Starkregenereignissen von Hochwasser betroffen sind. Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Hierzu wird z. B. die weiterführenden Informationen unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de>, die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in der jeweils geltenden Fassung und das DWA Merkblatt 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, Nov. 2016) empfohlen.

Des Weiteren gilt grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Einfacher Bebauungsplan
- 3.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
  - 3.1 Verfahrensart
  - 3.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
  - 3.3 Umweltbelange
  - 3.4 Hochwasserschutz
- 4.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
  - 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung
  - 4.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 5.0 Beschreibung des Plangebiets
  - 5.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 5.2 Planungskonzept
  - 5.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen
- 6.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
  - 6.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.2 Örtliche Bauvorschriften
- 7.0 Umlegung und Kosten
- 8.0 Statistik

### 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

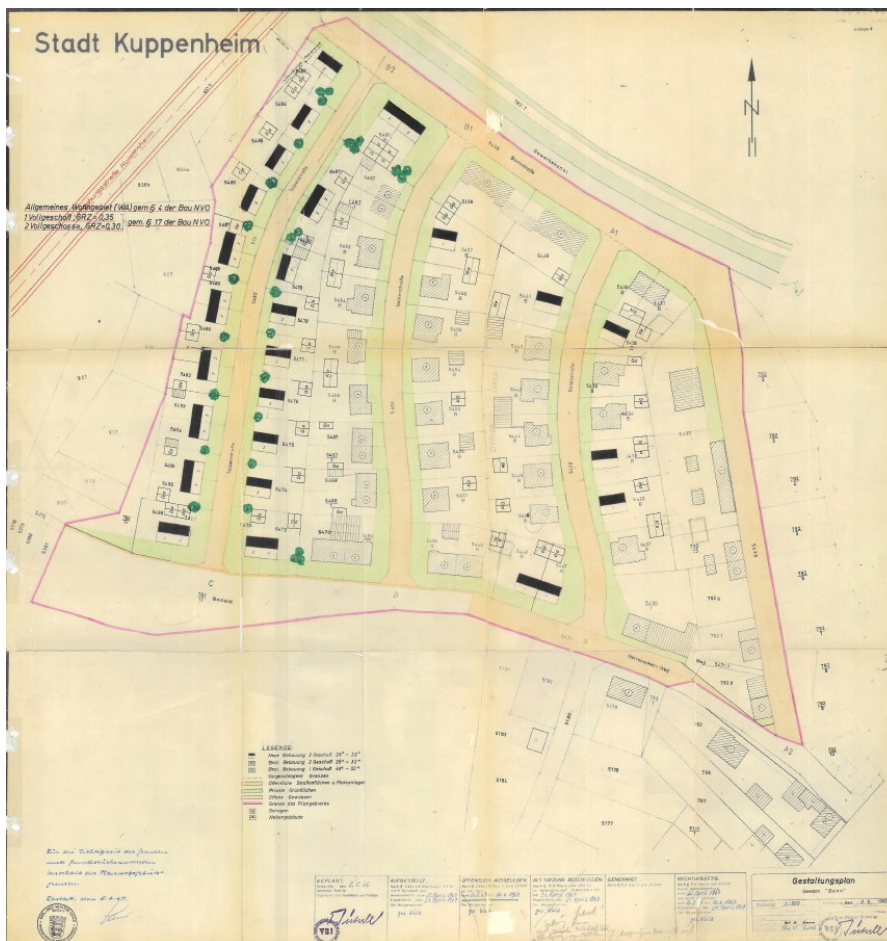
Das Gebiet, das der Bebauungsplan „Bann“ aus dem Jahr 1968 umfasst, befindet sich im Nordwesten der Stadt Kuppenheim, südlich des Gewerbekanals. Er umfasst die Tulpen-, Nelken-, Rosen- und Herrenackerstraße (gerade Hausnummern) sowie Bannstraße (ungerade Hausnummern).

Der gesamte räumliche Geltungsbereich von ca. 5,2 ha ist als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es wurden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse), zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt sowie örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Bauten erlassen.

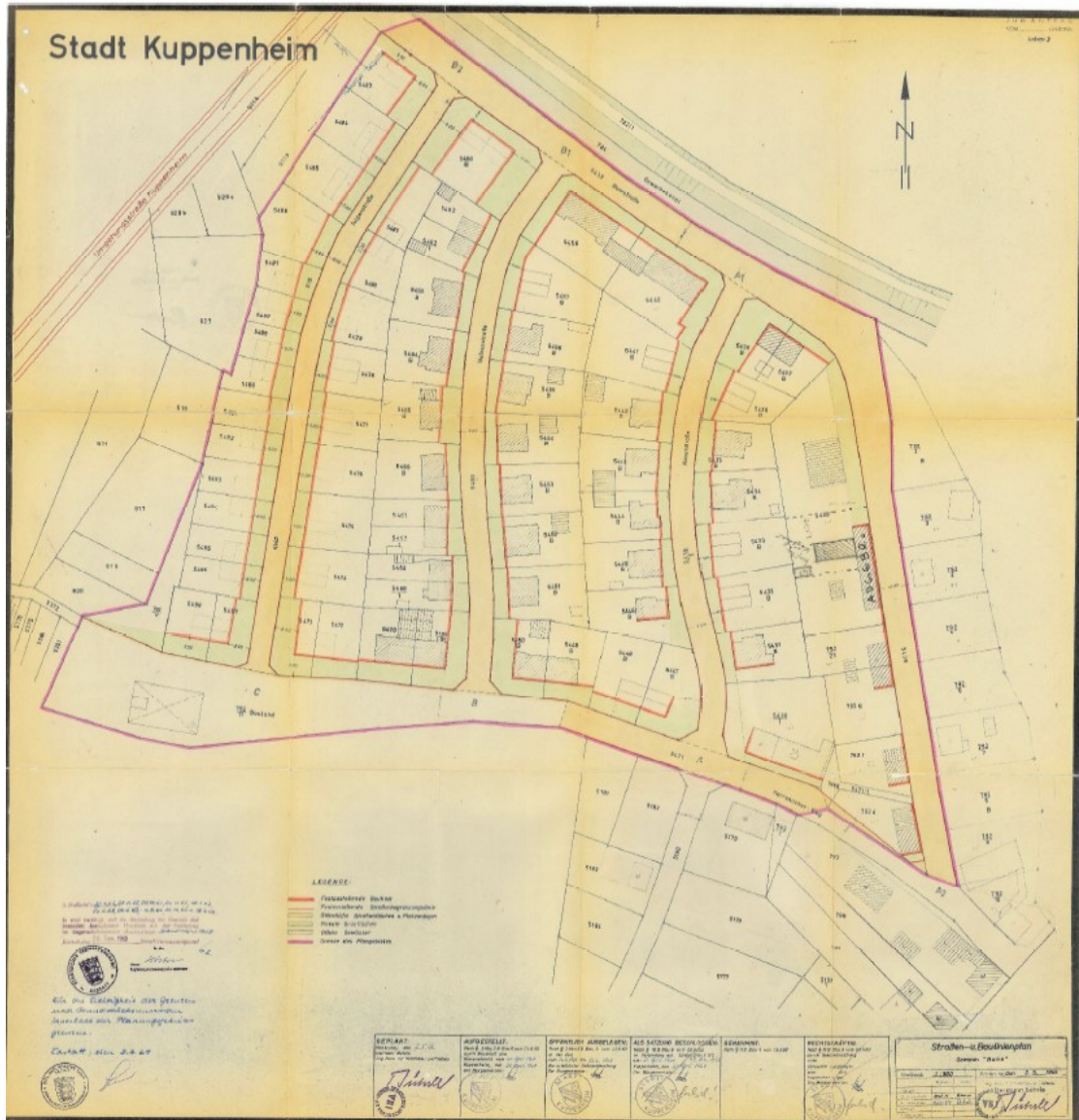
In letzter Zeit häufen sich Anwendungsprobleme im Bereich des Bebauungsplans aufgrund baurechtlicher Anträge bzw. Anzeigen zu Verstößen gegen den Bebauungsplan. Außerdem entsprechen die Gegebenheiten vor Ort teilweise nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat daher beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Das Planungsgebiet soll in diesem Zuge um die Fläche der bisher unbeplanten Bannstraße (gerade Hausnummern) erweitert werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele hat der Gemeinderat ergänzend zum Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre als Satzung erlassen.



Gestaltungsplan Gewann „Bann“ – ohne Maßstab



Straßen- und Baulinienplan Gewann „Bann“ – ohne Maßstab

Im Oktober 2024 wurde ein erster Bebauungsplanentwurf als 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bann“ durch den Gemeinderat als qualifizierter Bebauungsplan gebilligt und die Offenlage beschlossen.

Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Offenlage wurde das Plankonzept überarbeitet. Statt eines qualifizierten Bebauungsplans liegt nun ein einfacher Bebauungsplan vor, auf eine Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wurde verzichtet.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens sind so neben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans auch die Vorgaben des Einfügens nach § 34 BauGB zugrunde zu legen, was die städtebauliche Zielsetzung im Gebiet deutlich besser abbildet als die alleinige Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Wohneinheiten im bisherigen Bebauungsplanentwurf.

Außerdem wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan über die bisherige Bauleitplanung gelegt und nicht als Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplans „Bann“ behandelt. Somit ist klargestellt, dass die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans (und ergänzend die Vorgaben des § 34 BauGB) vollumfänglich gelten.



---

### **3.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

#### **3.1 Verfahrensart**

Bei der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die Größe der Grundfläche beträgt ca. 18.590 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet ca. 46.475 m<sup>2</sup> / Grundflächenzahl 0,4).

Da in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### **3.2 Belange des Natur- und Artenschutzes**

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die in einiger Entfernung liegenden Schutzgebiete werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

Alle Schutzgebiete



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, Abgerufen am 19.04.2024)

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt (siehe „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“, Wald + Corbe Beratende Ingenieure, 20.06.2024):

„Im Rahmen einer Begehung am 18. Juni 2024 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung konnten Vorkommen von Fledermausartquartieren an den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Jedoch können an den Gebäuden auch planungsrelevante Arten (Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste) brüten.

---

Bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind im Rahmen des konkreten Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahrens die beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse einzelfallbezogen zu untersuchen, da in diesem Fall der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Bei Nachweis planungsrelevanter Vogelarten (wie beispielsweise Haussperling, Mauersegler oder Star) bzw. bei Nachweis von Fledermausquartieren sind durch den Bauherren geeignete Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen durchzuführen“.

### 3.3 Umweltbelange

*Boden/Fläche:* Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen, eine Neuversiegelung findet nur in geringem Maße statt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Neuversiegelung im Außenbereich.

*Gewässer:* Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten. Der Gewässerrandstreifen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

*Luft/Klima:* Es ist mit keiner schädlichen Beeinträchtigung der Luft bzw. des Klimas zu rechnen.

*Arten und Biotope:* Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die mögliche Beeinträchtigung und Maßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung zu vermeiden oder auszugleichen wurden in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen behandelt (siehe vorherige Ausführungen).

*Landschafts-/Ortsbild, Erholung:* Es ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten und das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung.

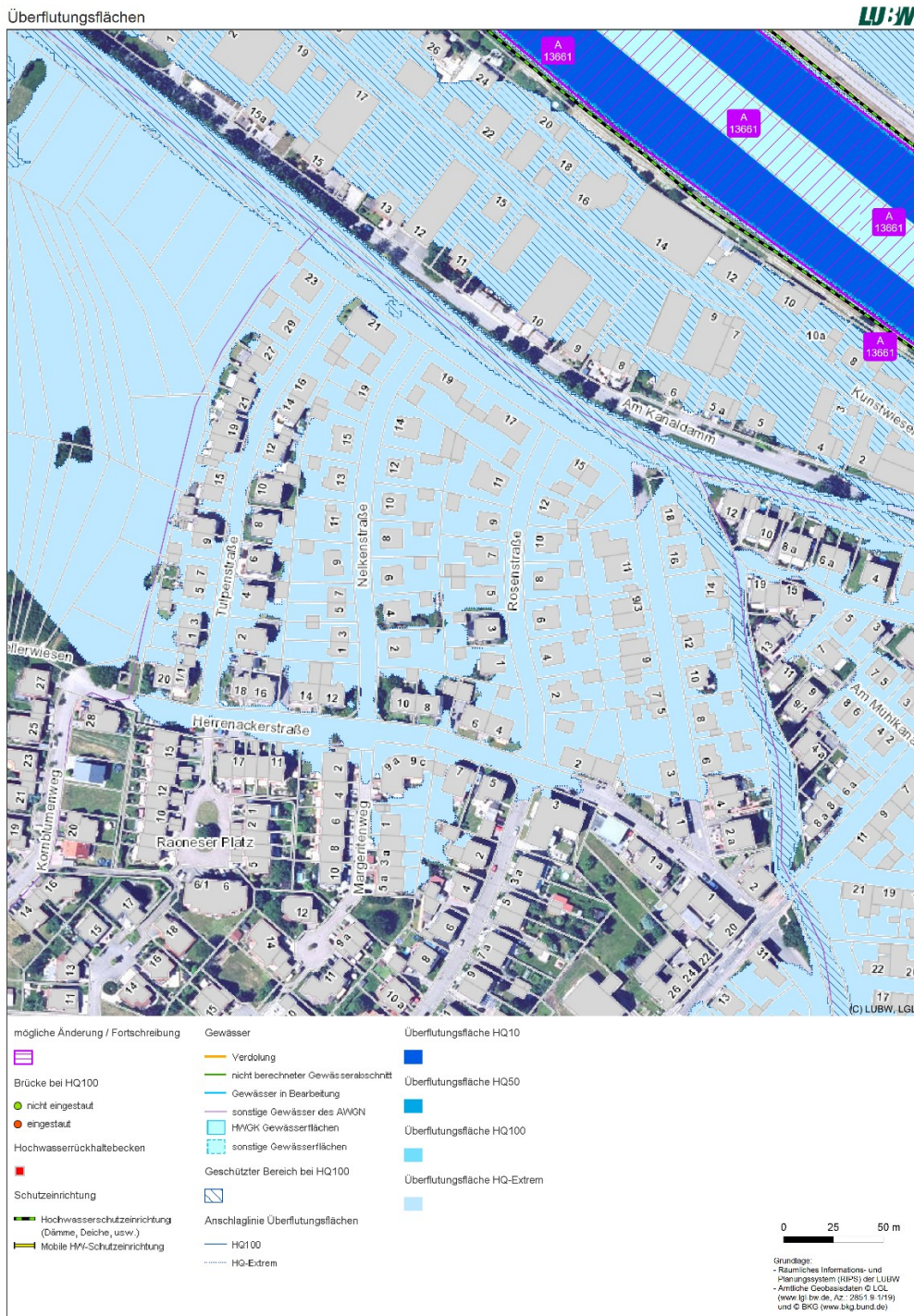
*Mensch:* Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplangebiets zu erwarten.

*Sach- und Kulturgüter:* Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet gilt im Sinne des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Es kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

#### 4.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

##### 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Bischweier – Kuppenheim, 1. Fortschreibung, 13.11.2008, ohne Maßstab

Die im Jahr 2009 in Kraft getretene 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bann“ als Wohnbaufläche aus.

Die vorliegende Aufstellung des einfachen Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

##### 4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan "Bann" (In Kraft getreten am 25.04.1967), der nahezu komplett durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan überplant wird. Zudem erfolgt eine Erweiterung im östlichen Bereich (Bannstraße - gerade Hausnummern). Dieser Bereich wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

## **5.0 Beschreibung des Plangebiets**

### **5.1 Bestand**

#### **Lage**

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich vom Zentrum der Stadt Kuppenheim.

#### **Bebauung**

Im Planungsgebiet herrscht eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern teilweise als ein- oder beidseitige Grenzbebauung vor, vereinzelt wurden Geschosswohnungsbauten errichtet.

#### **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angebunden.

### **5.2 Planungskonzept**

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Bann“ sollen positive städtebauliche Ziele verfolgt werden. Insbesondere soll das Bebauungsplangebiet vor negativen Begleiterscheinungen geschützt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“). Außerdem soll eine positive „Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbilds“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) erreicht werden. Um dem Ziel „Entlastung des öffentlichen Verkehrs“ entgegenzukommen, ist es notwendig die festgesetzte Grünfläche im Vorgartenbereich aufzuheben, damit in diesem Bereich zukünftig die Errichtung von Stellplätzen baurechtlich möglich ist. Aufgrund der großzügigen Gartengrundstücke ist eine Nachverdichtung mit Ausweisung weiterer Baufenster geboten und städtebaulich sinnvoll. Dabei soll wo bereits jetzt vorhanden eine Grenzbebauung weiterhin ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sollen alle Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft und auf einen aktuellen zeitgemäßen Stand gebracht werden.

Daneben sollen zukünftig Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden. In einem allgemeinen Wohngebiet wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

Bei der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Bann“ ist es sinnvoll, angrenzende Bereiche, die nach aktuellem Stand nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden, zu erweitern. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Bannstraße (gerade Hausnummern).

5.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

In der folgenden Übersicht ist dargestellt, ob und wie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bann“ in den vorliegenden einfachen Bebauungsplan übernommen bzw. modifiziert werden.

**Festsetzungen Bebauungsplan „Bann“**

**Einfacher Bebauungsplan mit  
Kurzbeurteilung**

*Art der baulichen Nutzung*

WA – zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO 1962

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem.

§ 4 Abs. 2 BauNVO 1962

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

Änderung – Anpassung an BauNVO 1990

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO 1962 sind zulässig

Änderung – Anpassung an BauNVO 1990

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO 1962 können als Ausnahmen zugelassen werden

Änderung – Versorgungsanlagen sind generell sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

*Maß der baulichen Nutzung*

Nutzungsziffer 1

Zahl der Vollgeschosse 1

GRZ 0,35

Änderung – Erhöhung der GRZ auf 0,4 (Orientierungswert BauNVO1990)

Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird gestrichen

Nutzungsziffer 2

Zahl der Vollgeschosse 2

GRZ 0,30

Änderung – Erhöhung der GRZ auf 0,4 (Orientierungswert BauNVO1990)

Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird gestrichen

Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend

Festsetzung wird gestrichen

*Bauweise*

offene Bauweise

Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1962

Änderung – Festsetzung von vier Nutzungsziffern. WA 1 - Abweichende Bauweise – Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) können innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind zwingend zu beachten. WA 2 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. WA 3 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. WA 4 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Doppelhäuser sollen gleichzeitig ausgeführt werden

Änderung – Die Regelung zur Gestaltung von Doppelhäusern erfolgt als örtliche Bauvorschrift. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

*Überbaubare Grundstücksfläche*

Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baulinien erfolgt im Straßen- und Baulinienplan

Änderung – Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden durch Planeintrag festgesetzt. Dabei sind die Baubereiche wo möglich bandartig entwickelt, so dass sich eine große Flexibilität ergibt, die insbesondere Spielräume für Anbauten eröffnet

Der Abstand der Bebauung zur geplanten Umgehungsstraße im Westen muss mindestens 20 m betragen

Festsetzung wird gestrichen. Die damals geplante Umgehungsstraße wurde nicht weiterverfolgt

*Stellung der baulichen Anlagen*

Festsetzung der Stellung und Firstrichtung der baulichen Anlagen im Gestaltungsplan

Festsetzung wird teilweise übernommen – Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der aktuelle Bestandsbebauung

*Grenz- und Gebäudeabstand*

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen wird gem. § 7 und 8 der LBO festgelegt

Festsetzung wird gestrichen

**Örtliche Bauvorschriften  
Bebauungsplan „Bann“**

*Gestaltung der Bauten*

Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen

Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden

Höhe der Gebäude, gemessen in Gebäudemitte, darf bis zur höchsten Traufe  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m betragen  
bezogen auf die im Längsschnitt festgelegte Straßenoberkante

Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in Gebäudemitte) ist möglichst niedrig zu halten  
Sie darf höchstens 0,80 m betragen, bezogen auf die im Längsschnitt festgelegte Straßenoberkante

An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen

Dachform:  
Satteldach, Dachneigung 28° - 32° und 48° - 52°  
Der Kniestock darf bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach höchstens 0,80 m, bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach höchstens 0,40 m

Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden  
Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet  
Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten  
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen

**Einfacher Bebauungsplan  
mit Kurzbegründung**

Festsetzung wird gestrichen

Änderung - Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden

Festsetzung wird gestrichen

Festsetzung wird gestrichen

Festsetzung wird gestrichen

Änderung – Zur Sicherung gestalterischer Freiheiten werden die heute üblichen Dachformen zugelassen. Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind Satteldach, Walmdach und Flachdach zulässig. Flachdächer sind außerdem immer extensiv zu begrünen

Festsetzung wird gestrichen

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet

Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird

In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern, mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen

Festsetzung wird gestrichen - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig

Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen

Die Gauben sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden

Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird

Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen

Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden

Festsetzung wird gestrichen  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig

### *Nebengebäude und Garagen*

Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, nach Maßgabe des Gestaltungsplanes

Festsetzung wird gestrichen

Nebengebäude zweier oder mehrerer benachbarter Grundstücke, die zu einem Baukörper zusammengefasst werden, sollen gleichzeitig erstellt werden

Festsetzung wird gestrichen

Nebengebäude müssen eingeschossig und nach Möglichkeit mit Flachdach vorgesehen werden  
Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig  
Die Firsthöhe darf beim Satteldach (Kniestock bis 0,40 m) 4,00 m nicht übersteigen

Festsetzung wird teilweise übernommen - Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12 ° oder extensiv begrünte Flachdächer (0-4°) zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.

Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden  
Ihre Grundfläche darf insgesamt höchstens 40 % des Hauptgebäudes betragen

Festsetzung wird gestrichen

Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen nur auf den im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen erstellt werden (Flach- oder Pultdach mit 6°)

Festsetzung wird gestrichen

### *Einfriedungen*

Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der Kreisbausatzung

Festsetzung wird gestrichen – Kreisbausatzung nicht mehr gültig Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Achse der Straße in Grundstücksmitte. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet

Übernahme – keine Änderung notwendig

### *Grundstücksgestaltung und Vorgärten*

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen

Teilweise Übernahme - Die Geländebeziehungen zwischen Erschließungsstraße und Grundstück sind einander anzugleichen, ebenso die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke. Höhenunterschiede sind durch Abböschungen und/oder Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baufenster unzulässig.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden

Teilweise Übernahme – Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen – als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorplätze müssen geplant und befestigt werden

Änderung – Befestige Flächen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrasen, Feinschotter aus kornabgestuftem Mineralgemisch, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

### *Entwässerung*

Die Grundstücke sind grundsätzlich an die bestehende Kanalisation nach Maßgabe der von der Stadt Kuppenheim erlassenen Vorschriften anzuschließen  
Bis zur Erstellung einer Zentral-Kläranlage sind die häuslichen Abwasser in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen

Änderung - Grundstücke sind gemäß der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Kuppenheim an die öffentliche Kanalisation anzuschließen

### **Hinweise**

### **Ergänzung der Hinweise**

### **Änderungen in der Planzeichnung**

Festsetzung von Baugrenzen,  
Entfernung von Baulinien  
Entfernung der rückwärtigen Baugrenze im Nordwesten (Umgehungsstraße)  
Entfernung von privaten Grünflächen  
Entfernung von zeichnerischen Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen  
Ergänzung von vier neu definierten Nutzungsziffern  
Ergänzung von zeichnerischen Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen  
Ergänzung Leitungsrecht

## **6.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen**

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Generell zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zugelassen, da sie mit dem gewünschten Charakter der Wohnbebauung nicht vereinbar sind und nicht der zulässigen vorhandenen Nutzung entsprechen.

Die im § 4 Abs. 3 BauGB genannten Anlagen, insbesondere die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die Tankstellen, sind dazu geeignet, vermehrten Kfz-Verkehr mit den damit einhergehenden Belastungen für die Wohnbevölkerung zu generieren.

Die ohnehin schon angespannte Parksituation im öffentlichen Raum – einer der Anlässe für die Planaufstellung – würde insbesondere durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes deutlich verschärft. Zudem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch aufgrund ihrer Nutzungszeiten (Ankünfte und Abreisen innerhalb der Ruhezeiten) und der hohen Fluktuation der Nutzer nicht mit dem gewünschten Charakter des Gebiets als Wohngebiet vereinbar.

Außerdem sollen in Zeiten des angespannten Wohnungsmarktes vorhandene Wohnungen nicht in Betriebe des Beherbergungsgewerbes umgewandelt werden können, sondern auch zukünftig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Es wird ein WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 mit entsprechend zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ begrenzt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 für das WA festgesetzt, was den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entspricht. Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht gewünscht.

Die *Bauweise* wird als offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig für das WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzt, dies entspricht der Umgebungsbebauung sowie den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

Für die restlichen Bereiche (WA 1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, dabei können die Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind zwingend einzuhalten.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche. Dabei sind die Baubereiche wo möglich bandartig entwickelt, so dass sich eine große Flexibilität ergibt, die insbesondere Spielräume für Anbauten eröffnet.

Die *Stellung der baulichen Anlagen* wird bestimmt durch die Festsetzung der Firstrichtung in der Planzeichnung. Aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht ist es notwendig, die Firstrichtung anhand der vorhandenen Bebauung festzusetzen.

*Garagen, Carports, Stellplätze* und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baubereiche zulässig. Dies entspricht der Bestandssituation und soll so beibehalten werden.

Die *zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden* ist durch Planeintrag festgesetzt. Im WA 1 und WA 2 sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. drei Wohneinheiten zulässig. Damit werden die vorhandenen Wohneinheiten berücksichtigt und eine Erhöhung der Wohneinheiten eingeräumt – gleichzeitig ist die Beschränkung auf drei Wohneinheiten notwendig, um die Funktionalität des Gebiets auch hinsichtlich der Unterbringungen des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten. Im WA 3 sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. vier Wohneinheiten zulässig. Im WA 4 sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. sechs Wohneinheiten zulässig.

*Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* werden diverse Festsetzungen getroffen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden. Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer einzelfallbezogenen Untersuchung überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ebenfalls muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten ersetzt werden. Der Umfang der bei den Einzelvorhaben ggf. notwendig werdenden artenschutzrechtlichen Untersuchung und die sich daraus bei Bedarf ergebenden Kompensationsmaßnahmen (bspw. Nistkästen) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung gestalterischer Freiheiten werden die heute üblichen Dachformen zugelassen. Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind Satteldach, Walmdach und Flachdach zulässig. Flachdächer sind außerdem immer extensiv zu begrünen, was nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus technischer Sicht sinnvoll ist.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12 ° oder extensiv begrünte Flachdächer (0-4°) zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Hauptgebäude und Nebenanlagen gestalterisch verträglich zueinander errichtet werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Im Sinne von Ökologie und Nachhaltigkeit wird es für sehr wichtig erachtet, dass solche Anlagen sinnvoll zu errichten und zu nutzen sind. Allerdings werden auch hier Vorgaben zur Ausführung gemacht, um zu verhindern, dass allzu „wilde“ Dachlandschaften entstehen.

Für *Doppelhäuser* wird festgesetzt, dass durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen ist, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung, sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden. Städtebaulich und gestalterisch negative Ergebnisse entstehen, wenn keine weiteren Vorgaben zur Gestaltung von Doppelhäusern gemacht werden bzw. wenn zwei Doppelhaushälften mit stark unterschiedlichen Parametern hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung etc. errichtet werden.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebiets und einer möglichst geringfügigen Versiegelung werden Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke getroffen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, das Orts- und Straßenbild nicht durch eine unangemessen hohe Einfriedung zu beeinträchtigen.

Die *Stellplatzverpflichtung* wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, da die Verkehrsflächen im Planungsgebiet weder aus städtebaulicher noch aus verkehrstechnischer Sicht dafür ausgelegt sind, dauerhaft den privaten Parkraumbedarf zu decken. Insofern ist es erforderlich, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen und den erforderlichen Parkraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

## 7.0 Umlegung und Kosten

Es wird keine Umlegung erforderlich. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplans.

---

**8.0 Statistik**

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 53.597 m <sup>2</sup>
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 46.475 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 51 m <sup>2</sup>

Kuppenheim, den 22. Okt. 2025  
Karsten Mußler, Bürgermeister



**Planschmiede**

Hansert + Partner mbb  
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11  
77799 Ortenberg  
Tel (0781) 20 55 43 02  
info@planschmiede-hansert.net  
planschmiede-hansert.net