

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

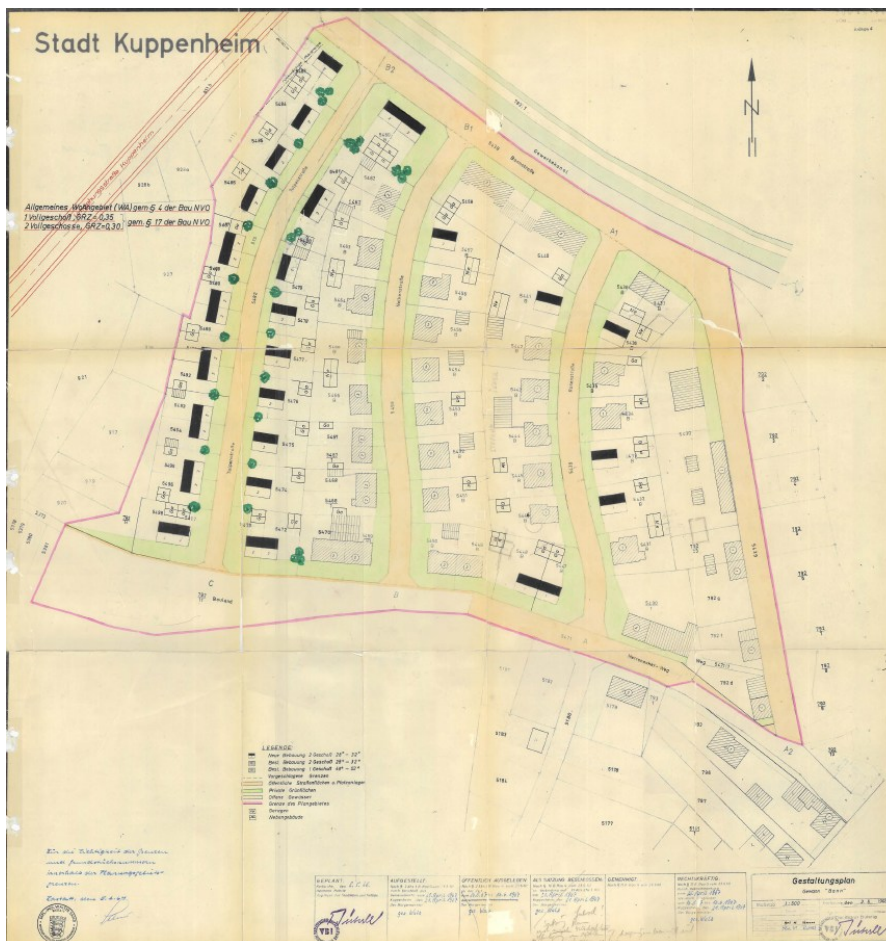
Das Gebiet, das der Bebauungsplan „Bann“ aus dem Jahr 1968 umfasst, befindet sich im Nordwesten der Stadt Kuppenheim, südlich des Gewerbekanals. Er umfasst die Tulpen-, Nelken-, Rosen- und Herrenackerstraße (gerade Hausnummern) sowie Bannstraße (ungerade Hausnummern).

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.

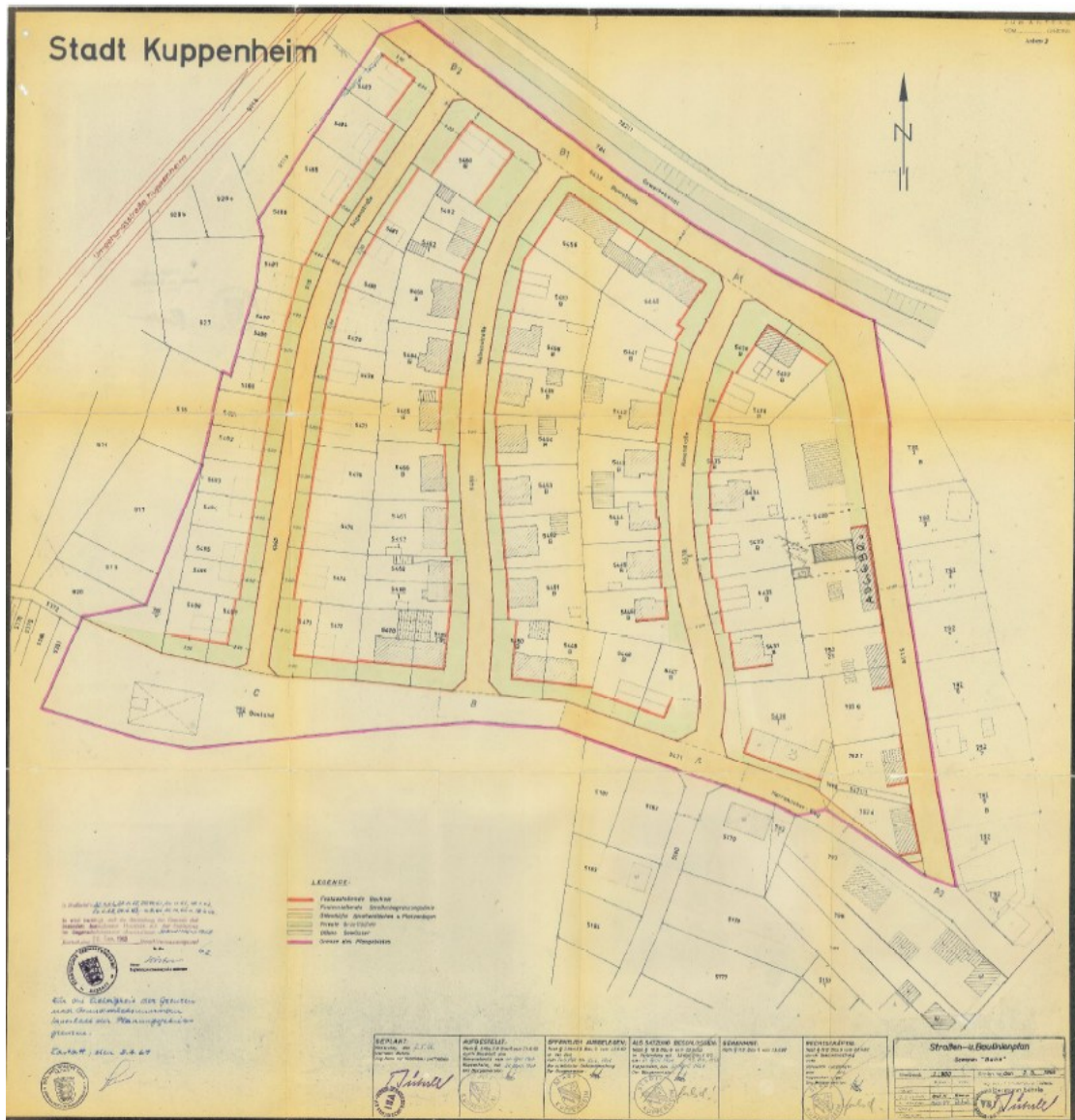
In letzter Zeit häufen sich Anwendungsprobleme im Bereich des Bebauungsplans aufgrund baurechtlicher Anträge bzw. Anzeigen zu Verstößen gegen den Bebauungsplan. Außerdem entsprechen die Gegebenheiten vor Ort teilweise nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,36 ha und befindet sich im Zentrum der Stadt Kuppenheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Bannstraße Flst.Nr. 5439,
- im Westen durch die Flst.Nr. 911/2, 928/1, 927, 916, 917, 919 und die Herrenackerstraße Flst.Nr. 5910,
- im Süden durch die Herrenacker Flst.Nr. 5910,
- im Osten durch den Mühlkanal Flst.Nr. 792/24

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans "Bann" - ohne Maßstab

2.0 Einfacher Bebauungsplan

Ein einfacher Bebauungsplan ist dadurch charakterisiert, dass er als alleiniger Maßstab für die Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, nicht ausreicht. Es muss immer § 34 BauGB (bzw. § 35 BauGB für den Außenbereich) mit herangezogen werden.

In Abgrenzung zu einem qualifizierten Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss, kann ein einfacher Bebauungsplan mit einigen wenigen Festsetzungen aufgestellt werden – alle anderen Parameter werden dann nach § 34 BauGB (bzw. § 35 BauGB im Außenbereich) beurteilt. Dadurch soll vermieden werden, dass Regelungen mit unerwünschten Auswirkungen getroffen werden. Beispielsweise würde alleine die planungsrechtliche Erhöhung der Höhe baulicher Anlagen oder die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse eine Erhöhung der Abwasserbeiträge für die Grundstücksbesitzer nach sich ziehen.

Es gibt keinen gesetzlich vorgeschriebenen Mindestinhalt für einfache Bebauungspläne. Es ist dem planerischen Ermessen der Gemeinde überlassen, wie umfangreich ein einfacher Bebauungsplan sein muss.

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 m² beträgt. Die Größe der Grundfläche beträgt ca. 18.590 m² (Allgemeines Wohngebiet ca. 46.475 m² / 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 m² 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.

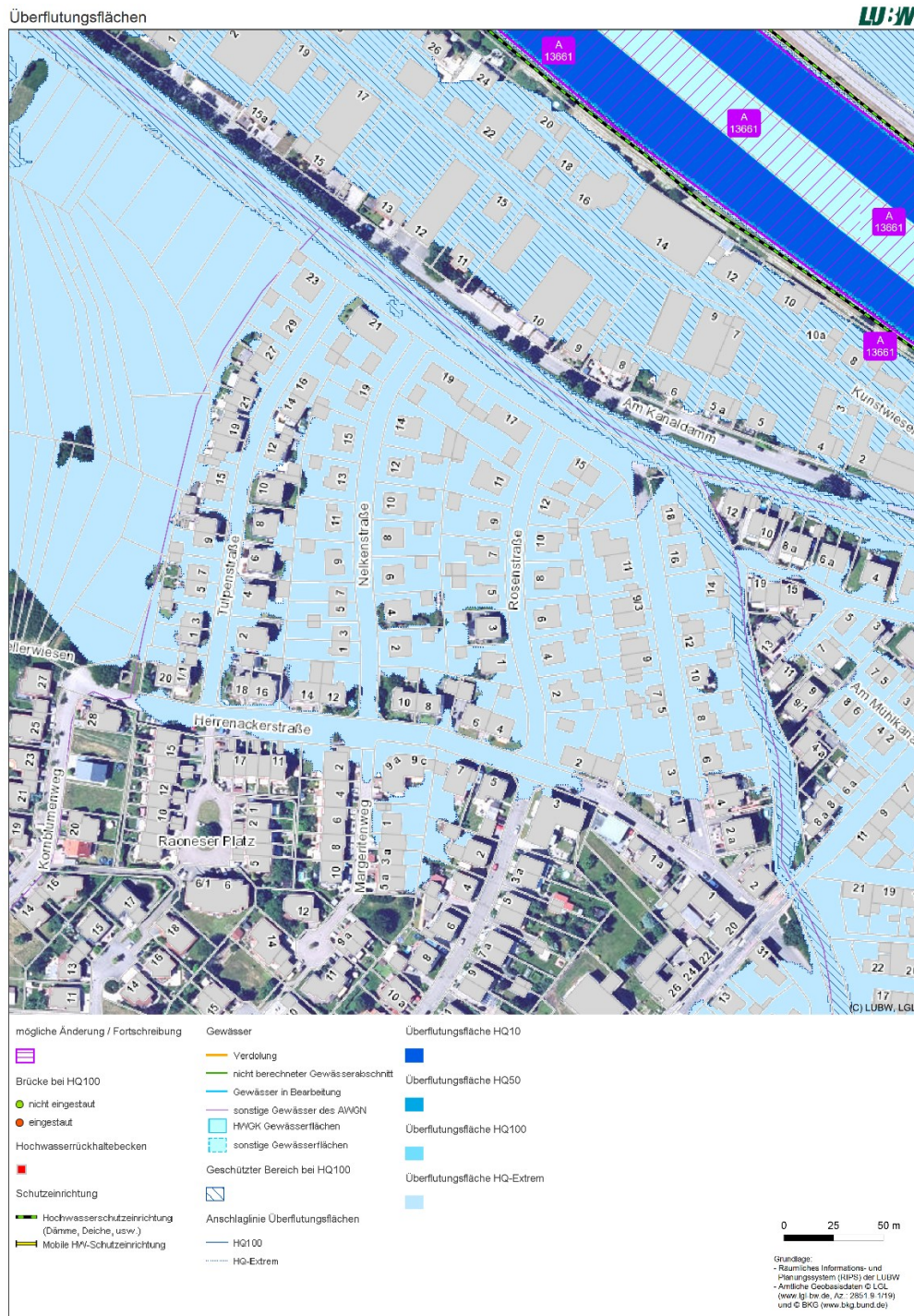
Mensch: Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplangebiets zu erwarten.

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.

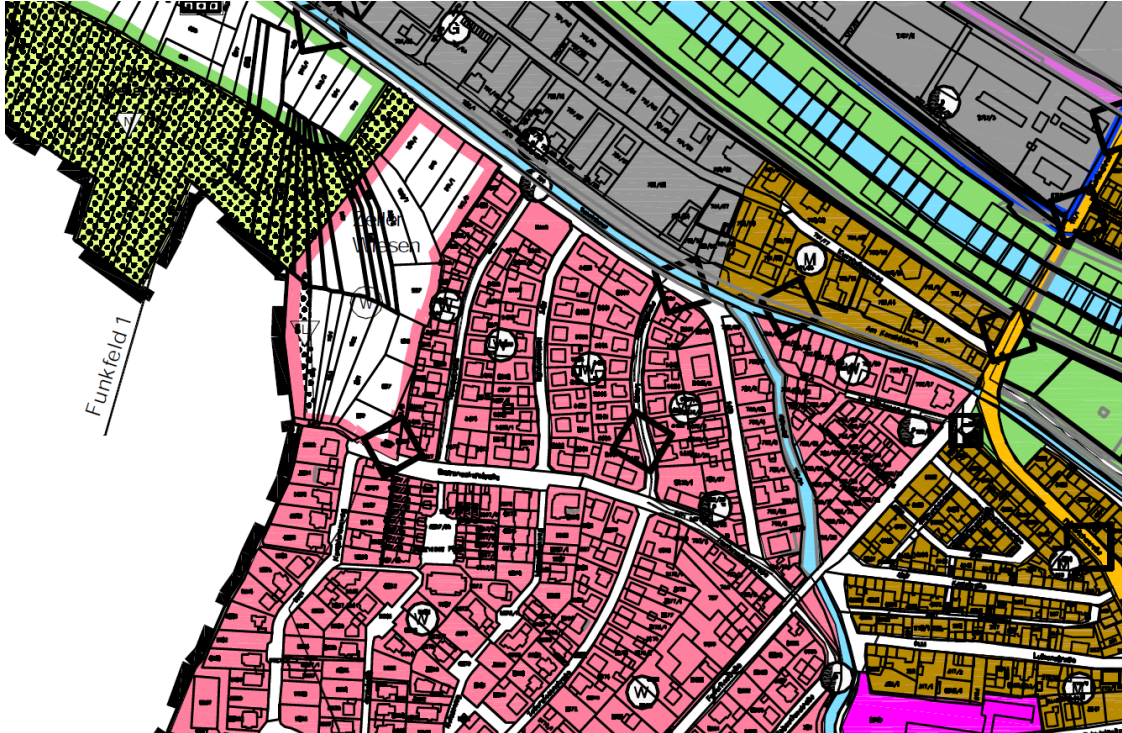
Es kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.



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 Ortsbids“ (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 – Versorgungslagen 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 wurden 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 Steildacht 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 Abwässer 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.

Stadt Kuppenheim

Einfacher Bebauungsplan „Bann“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 13.05.2025

Begründung (Entwurf erneute Offenlage)

19 / 19

8.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 53.597 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 46.475 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 51 m ²

Kuppenheim, den
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