

Stadt Kuppenheim, Landkreis Rastatt

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Favoritestraße"

Nach § 10 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (Gesetzblatt S. 779), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gesetzblatt S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften am 18. Mai 1987 (GBL. S. 161), hat der Gemeinderat am 29. November 1993 den Bebauungsplan "Favoritestraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|--------|----------------------------|-------------------------------------|
| 1. | Übersichtsplan | M 1 : 5000 |
| 2. | Bebauungsplan | M 1 : 500 |
| 3.- 6. | Querschnittspläne | M 1 : 200 / M 1 : 500 - M 1 : 250 / |
| | in Originalakte | M 1 : 100 / M 1 : 200 |
| 7. | Schriftliche Festsetzungen | |

Als Erläuterung ist eine Begründung beigelegt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Kuppenheim, den 01.12.1993

Keine Beanstandungen gem. § 11 (3)

BauGB

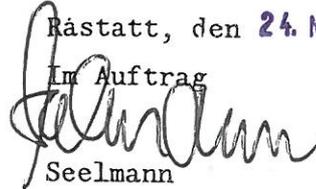
Rastatt, den 24. NOV. 1994

Im Auftrag

Seelmann



Trauthwein
Bürgermeister



24. Nov. 1994

Der o.g. Bebauungsplan wurde am..... vom Landratsamt Rastatt für unbedenklich erklärt.

08. Dez. 1994

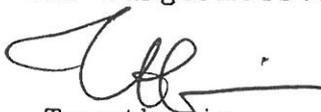
Die Unbedenklichkeitserklärung wurde am..... durch Kommunal-Echo öffentlich bekannt gemacht.

08. Dez. 1994

Der Bebauungsplan ist damit am..... in Kraft getreten.

Kuppenheim, den 08. Dez. 1994

Das Bürgermeisteramt



Trauthwein
Bürgermeister



Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

A. BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 des Baugesetzbuches
zum Bebauungsplan "Favoritestraße"

I. Allgemeines, Ziel und Zweck

Das Planungsvorhaben orientiert sich am Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplanes.

Der am 29.04.1983 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigte Flächennutzungsplan weist für den vorgenannten Planbereich eine gemischte Baufläche aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen

1. zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Gewährleistung einer entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit
2. zur Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den in dem Aufstellungsbeschluß vom 11.01.1993 zugrundeliegenden Plankonzept vom 31.12.1992 markierten Grundstücken

geschaffen werden.

II. Lage des Planungsgebietes und verkehrstechnische Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Favoritestraße" ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück mit der Flst.Nr. 796
- im Osten: durch die Favoritestraße
- im Süden: durch die Grundstücke mit den Flst.Nr. 5164 und 5170
- im Westen: durch die Grundstücke mit den Flst.Nr. 5178/1, 5178, 5177/1, 5177, 5176/1, 5176, 5175/1, 5175, 5174, 5173 und 5172

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt folgende Grundstücke (797, 5156, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162 und 5163).

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 31.12.1992 sowie der Bebauungsplanentwurf vom 18.05.1993 und modifiziert geändert am 17.09.1993 maßgebend.

Die Höhenlage des Geländes im Plangebiet erstreckt sich von ca. 124,27 m ü. NN im Norden bis ca. 123,42 m ü. NN im Süden.

Die privaten Stellplatzflächen in dem Plangebiet WA 1 (Allgemeines Wohngebiet) werden durch eine Rampe für unterirdische PKW-Parkplätze sowie teilweise durch oberirdische Stellplätze in den Plangebieten WA 2 - WA 4 erschlossen.

Die Zufahrten zu den hinteren Grundstücksteilen mit den Lgb.Nr. 5163, 5162, 5161, 5159, 5156, 5158 und 797 werden durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan baurechtlich abgesichert.

III. Arten des Baugebietes und Bauweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Favoritestraße" umfaßt folgende Baugebiete::

- Allgemeines Wohngebiet WA 1 gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 5 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.
- Allgemeines Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4 u. WA 5 wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen auf dem hinteren Grundstücksteil auf maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.
Diese obengenannten Vorgaben in Bezug auf die Wohnungsbegrenzung, bezogen je Wohngebäude sind erforderlich um das überplante Gebiet vor Umstrukturierungen zu schützen.
Da das Grundstück mit der Flst.Nr. 5158 (WA 5) eine sehr große Grundfläche im Gegensatz zu den anderen Grundstücken aufweist, wird hier zur Vermeidung einer zu starken städtebaulichen Überbauung nur eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschößflächenzahl von 0,70 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Festsetzungen der Wohnungen je Wohngebäude, sowie die Festlegung der max. Trauf- und Gesamtfirshöhen bestimmt. Die max. Traufhöhe in Verbindung mit der max. Gesamthöhe, der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung!

Für die einzelnen Baufenster sind die Firstrichtungen festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten (ausgenommen hiervon ist die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück mit dem Flst.Nr. 5160), andere untergeordnete Firstrichtungen, insoweit, als beide Firstrichtungen in Kombination möglich sind, z.B. Winkelbauten sind zugelassen.

IV. Einrichtungen für den Allgemeinbedarf

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem in der öffentlichen Straße. Das Schmutzwasser wird an das Verbandssammlernetz des Abwasserbandes Murg abgegeben. Für die "hintere Bebauung" ist in jedem Fall ein Kontrollschacht in dem die Abwasser- bzw. Regenwasserleitung (getrennt zu verlegen) zusammengefaßt werden, -vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation, unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße- vom Bauherrn auf dessen Kosten zwischenzuschalten!

Die Abwasser der "hinteren Bebauung" müssen auf Kosten des Bauherrn mittels Hebeanlage in die öffentliche Kanalisation geführt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Stadt Kuppenheim.

Eine Gasversorgungsleitung der Stadtwerke Gaggenau liegt in der Favoritestraße.

Die Strom-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Gasleitungerschließungskosten sind vom Bauherrn selbst zu tragen!

V. Flächen für Grünbereiche und Stellplätze

Die Tiefgaragenoberfläche auf dem Flst.Nr. 5160 muß einschließlich des Kinderspielplatzes gärtnerisch gestaltet werden. Entsprechende vom Bauherrn zu erstellende Gestaltungspläne sind mit dem Bauamt der Stadt Kuppenheim abzustimmen.

Zur Wahrung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücke erforderlich. Hier hat eine Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern (einheimische Bäume, Büsche, Bodendecker und Laubbäume) zu erfolgen. Zur Verhinderung von Flächenversiegelungen und zur Reduzierung der Belastungen der Verbandskläranlage, sind Garagenvorplätze, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Die befestigten Flächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Hinweis:

In Ergänzung zur Bauvorlagenverordnung sind auf Wunsch der Gemeinde Geländeprofilsschnitte und Pläne mit Darstellung der Grünanlagen sowie Platzbefestigungspläne vorzulegen.

VI. Bodenbeläge

Befestigte Grundstücksflächen im Vorgartenbereich (wie Stauraum vor den Garagen) müssen mit der Ausführung der öffentlichen Straßen bzw. Gehwegen der verkehrsberuhigten Baumaßnahme Favoritestraße abgestimmt werden.

VII. Antennen

Zum Schutz des Ortsbildes wird nur eine Antenneneinheit je Wohnhaus (bestehend aus Parabol- und terrestrische Antenne) zugelassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, ist die Errichtung einer Außenantenne nicht zulässig.

VIII. Erschließungsaufwendungen

Die Erschließungskosten müssen von den Grundstückseigentümern selbst getragen werden.

Kuppenheim, den 24.11.1993



Trauthwein
Bürgermeister



Heinz
Stadtbaumeister

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Favorite-
straße" ist aus den Plänen 2 und 3 zu ersehen. Art und
Begrenzung der einzelnen Gebiete sind durch zeichnerische
Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5
(gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 genannten Nutzungsarten mit
Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Für die auf der Teilfläche mit der Lgb.Nr. 5160 (WA 1)
geplanten Wohnhäuser sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude
zugelassen (nach § 9 (1) Nr. BauGB)

Auf den Grundstücken mit den Lgb.Nr. 5158 (WA 5), 5159, 5161
WA 2, WA 3), 5162, 5163 und 5156, sowie 797 (WA 4) werden nach
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal 3 Wohnungen
zugelassen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Fest-
setzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen. Sie sind jeweils
durch eine Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt. Das
Maß der baulichen Nutzung ist weiter durch eine maximale
Traufhöhe und eine maximale Gesamtfirshöhe begrenzt (§ 9 Abs. 1
Nr. 1 BauGB). Die entsprechenden maximalen Gelände-, Trauf- und
Firshöhen sind in den Bebauungsplan zugrundeliegenden Blättern
2, 3, 4, 5 und 6 (siehe hier speziell Schnitte A-A, B-B, C-C,
D-D) festgelegt!

WA 1 - WA 4 - Allgemeines Wohngebiet

- GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
- Flachdachgarage (FD bei WA 2, Lgb.Nr. 5159 zugelassen)
- ansonsten SD-Garagen

WA 5 - Allgemeines Wohngebiet

- GRZ = 0,35; GFZ = 0,8

1.4 Bauweise

Die Bauweise ist für Teile des Gebiets unterschiedlich festgesetzt (siehe Nutzungsschablone Blatt 2, Bebauungsplan).

- a) offene Bauweise (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5)
gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan
- b) abweichende Bauweise für die Garagenstandorte in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

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

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen (insoweit, als beide Firstrichtungen in Kombination möglich sind), sind zwingend einzuhalten.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (Rohboden) sind in dem Bebauungsplan in der Gebäudemitte höhenmäßig festgesetzt (siehe Blätter 2, 3, 4 und 6 des Bebauungsplans).

1.8 Traufhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe der Gebäude, darf die im Bebauungsplan in den Blättern 2, 3, 4 und 6 festgelegten Höhen nicht überschreiten!

Die Höhe der Traufe wird hier ab Oberkante Gehweg (Mitte Gehweg) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante *Spurweil* (Dach) definiert.

1.9 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Garagen und Stellplätze sind ansonsten auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer senkrecht zur Straße im Vorgartenbereich) zulässig.

1.10 Verkehrsflächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.11 Höhenlage der Verkehrsflächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Festlegungen im Bebauungsplan (Blätter 3, 4, 5 und 6)

1.12 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasenpflastersteine etc.) zu belegen. Diese befestigten Flächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Flächenversiegelungen werden nicht zugelassen.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der hinteren westlichen Gebäude als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen (siehe Pflanzgebot, Blatt 2) sind entsprechend ihrer Kennzeichnung, spätestens 1 Jahr nach Bezug der Häuser, zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Es dürfen nur einheimische Gehölze angepflanzt werden. Innerhalb des ausgewiesenen Pflanzgebots können auch hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§§ 73 und 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Für die Dachbedeckung sind keine glänzenden Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen bei Solarkollektoren.
2. Doppelhäuser sind in Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 35 Grad.

Die Häuser müssen mit einer einheitlichen Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung ausgeführt werden.

Die Garagen sind mit Satteldächern (mit Ausnahme des Grundstücks mit der Lgb.Nr. 5159-WA 2; hier ist im vorderen Grundstücksteil eine begrünte Flachdachgarage ausnahmsweise zugelassen) auszuführen.

Die maximalen Garagenfirst- und Garagentraufhöhen sind in den Blättern 4 und 5 festgelegt!

Die maximale Garagenhöhe der extensiv zu begrünenden Flachdachtiefgarage ist in dem zugehörigen Blatt 3 zum Bebauungsplan "Favoritestraße" festgesetzt.

2.1.2 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung darf nur in nicht glänzenden Materialien ausgeführt werden.

Dreiecks-, Spitz-, Giebel-, Schlepp- und Tonnengauben sind bei Dächern ab 25 Grad Dachneigung zugelassen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens 2 m von der Giebelwand betragen und mindestens drei Ziegelreihen unterer Abstand von der Traufe besitzen (gemessen in der Neigungslänge von Sparrenvorderkante).

Der obere Abstand der Gauben zum Dachfirst darf das Maß von 0,75 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Dachneigung der Dreiecksgauben ist dem Hauptdach gestalterisch anzupassen.

Bis zu drei Dreiecksgauben können je Dachseite zugelassen werden.

Es können nur einheitliche Gaubenformen auf einem Gebäude gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen.

2.2 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zum Schutz des Ortsbildes wird nur eine Antenneneinheit pro Wohnhaus (bestehend aus Parabol- und terrestrische Antenne) zugelassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, ist die Errichtung einer Außenantenne nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Stellplatz- und Zufahrtsflächen, sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen sind einheitlich zu gestalten. Eine Einfriedigung der Vorgärten ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1 m. Die Art der Abgrenzung der Gärten gegeneinander wird beschränkt auf Spann-, Maschen- und Holzzäune, die von freiwachsenden Gehölzen, Stauden überwachsen werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.5 Aufschüttungen

Unter den projektierten Garagen ist eine teilweise Auffüllung ab bestehender Geländeoberkante bis Unterkante Fundamente erforderlich (siehe Legende in dem Plan Blatt Nr. 4).

2.6 Freiflächen, Bepflanzung

Bei der gärtnerischen Anlage der Freiflächen ist auf die Artenvielfalt zu achten. Auf Nadelbäume soll verzichtet werden. Die Freiflächen um die Häuser sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind spätestens ein Jahr nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Wasserwirtschaftliche Belange

- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3. Hinweise

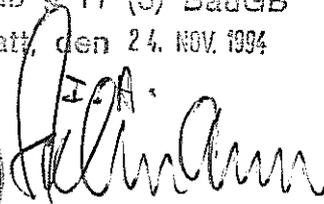
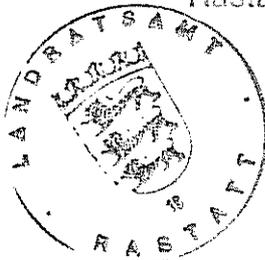
- 3.1 Abwasserleitungen von eventuell ausgebauten Untergeschossen können nicht im freien Gefälle entwässert werden, sondern müssen mit einer Hebeanlage ausgestattet werden.
- 3.2 Die Entwässerung innerhalb der Grundstücke ist im Trennsystem auszuführen, wobei an der Grundstücksgrenze ein Kontrollübergabeschacht vom Bauherrn errichtet werden muß. In diesem Kontrollschacht können dann die Regenwasser bzw. Schmutzwasserleitungen zusammengefaßt werden.
- 3.3 In Ergänzung zur Bauvorlagenverordnung sind zur Genehmigung mit den Bauanträgen Außenanlagepläne vorzulegen, aus denen Details der Einfriedigung, Grünanlagen und Platzbefestigungen hervorgehen (Geländeprofilsschnitte).
- 3.4 Alle Elektroleitungen sollen möglichst erdverkabelt verlegt werden.
- 3.5 Die Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue Höhensystem" bezogen auf Meeresniveau "m" über "NN".
- 3.6 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

Kuppenheim, den 24.11.1993



Trauthwein
Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 24. NOV. 1994



- Seelmann -



Heinz
Stadtbaumeister