

Stadt Kuppenheim, Landkreis Rastatt

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße"

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. 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 07. Mai 1996 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" wird der alte nicht qualifizierte Gestaltungsplan "Rempenacker, Obere Zellerwiesen, Mittlere Zellerwiesen, Sandgassen-äcker, Murggärten und Untere Bruchgärten" nebst den dazugehörigen Vorschriften in der festgestellten Fassung des Landratsamtes Rastatt vom 20.10.1951 in der Gesamtheit aufgehoben!

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" ist der Lageplan vom 11.01.1996 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Siehe hierzu auch § 2.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan vom 11.01.1996 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereich
2. Dem Bebauungsplan "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" vom 11.01.1996
3. Darstellung der Schnittlinien des Bebauungsplans "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" in der Fassung vom 11.01.1996

4. Höhenschnittplänen Blätter 3 - 7 vom 11.01.1996

5. Schriftliche Festsetzungen einschl. Begründung vom 11.01.1996

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) in Kraft.

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" wird der alte nicht qualifizierte Gestaltungsplan "Rempenacker, Obere Zellerwiesen, Mittlere Zellerwiesen, Sandgassen-äcker, Murggärten und Untere Bruchgärten" nebst den dazugehörigen Vorschriften in der festgestellten Fassung des Landratsamtes Rastatt vom 20.10.1951 in der Gesamtheit aufgehoben!

Kuppenheim, den 08. Mai 1996

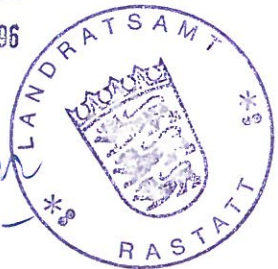
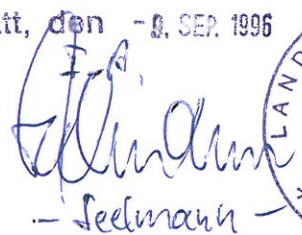


Trauthwein
Bürgermeister



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB

Rastatt, den 09. SEP. 1996



Der o.g. Bebauungsplan wurde am 09. Sep. 1996
vom Landratsamt Rastatt für unbedenklich erklärt.

Die Unbedenklichkeitserklärung wurde am 19. Sep. 1996
durch das Kommunal-Echo öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 19. Sep. 1996
in Kraft getreten.

Kuppenheim, den 19. Sep. 1996

Das Bürgermeisteramt



Trauthwein
Bürgermeister

Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

A. BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße"

I. Allgemeines, Ziel und Zweck

Für das Bebauungsplangebiet "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" besteht ein nicht qualifizierter Gestaltungsplan "Rempenacker, Obere Zellerwiesen, Mittlere Zellerwiesen, Sandgassenäcker, Murggärten und Untere Bruchgärten". Dieser Gestaltungsplan besteht aus dem Jahre 1951 und ist nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes übergeleitet, wobei darin wesentliche Festsetzungen im Hinblick auf § 30 des Bundesbaugesetzbuches, z.B. Angaben von Geschoß- und Grundflächenzahlen fehlen. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" wird der alte nicht qualifizierte Gestaltungsplan "Rempenacker, Obere Zellerwiesen, Mittlere Zellerwiesen, Sandgassenäcker, Murggärten und Untere Bruchgärten" nebst den dazugehörigen Vorschriften in der festgestellten Fassung des Landratsamtes Rastatt vom 20.10.1951 in der Gesamtheit aufgehoben!

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" gründet somit auf der

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Gewährleistung einer entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit.
2. Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Innenbereich des Plangebietes.

II. Lage des Plangebietes und verkehrstechnische Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

im Norden: durch Teile der Favorite- und Sebastianstraße
im Osten: durch die Sebastianstraße
im Süden: durch die Wilhelmstraße
im Westen: durch die Favoritestraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt folgende Grundstücke:

5072, 5076, 5077, 5078, 5079, 5081, 5082, 5083, 5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089, 873/10, 5091, 5092, 5093, 5074 und 5075.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 28.06.1994 sowie der Bebauungsplanentwurf vom 11.07.1995 maßgebend.

Die Höhenlage des Geländes im Plangebiet erstreckt sich von ca. 125,22 m über NN im Süden bis ca. 124,66 m über NN im Norden.

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die bereits vorhandenen Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße gesichert. In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebiet" sind die Stellplätze entsprechend der Garagenverordnung und des Stellplatzerlasses bei Einreichung des Bauantrages bei der Gemeinde nachzuweisen.

III. Arten des Baugebietes und Bauweisen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Favorite-, Sebastian- und Wilhelmstraße" umfaßt folgende Baugebiete:

- Allgemeines Wohngebiet "WA 1"
gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise, abweichende Bauweise für die Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen im Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohneinheiten (Wohngebäude) festgesetzt.

Abweichend hiervon wird für das Grundstück mit der Flst.Nr. 5085 die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen im Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen und der Größe des Wohngebäudes/Bauplatzgröße nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 4 Wohneinheiten festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA 2"
gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise, abweichende Bauweise für die Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen im Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 5 Wohneinheiten (Wohngebäude) festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA 3"
gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise, abweichende Bauweise für die Garagen

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen wird aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 5 Wohneinheiten (Wohngebäude) festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA 4"
gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise und abweichende Bauweise für die Garagen

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen auf dem zur Sebastianstraße ausgewiesenen vorderen Baufenster wird auf 3 Wohneinheiten und für das angehängte hintere "Gartenbaufenster" auf maximal 2 Wohneinheiten (also für das Gesamtbauflächen maximal 5 Wohneinheiten) aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA 5"
gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise und abweichende Bauweise für die Garagen

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Abweichend hiervon wird für das Grundstück mit der Flst.Nr. 5093 für das östliche Baufenster die höchst zulässige Zahl der Wohnungen auf 2 und für das westliche Baufenster die höchst zulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 4 (damit in der Summe maximal 6 Wohnungen für das Flst.Nr. 5093) aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA 6"
gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise und abweichender Bauweise für die Garagen

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 10 Wohneinheiten (Wohngebäude) begrenzt.

Diese Vorgaben zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 in Bezug auf die Wohnungsbegrenzung, bezogen auf das Wohngebäude, sind erforderlich, um das überplante Gebiet vor einer Umstrukturierung zu schützen. Falls bei dem Grundstück Flst.Nr. 5085 das neue Baufenster ausgenutzt wird, so besteht für den Baukörper (bei Abbruch) zwischen der Ecke Sebastian-/Wilhelmstraße kein Bestandschutz für einen Neubau; d.h. die Baulinien müssen als Grenze eingehalten werden.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird in den Plangebieten WA 1 - WA 6 maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt (gemäß § 16 Abs. 2 der BauNVO). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Festsetzungen der Wohnungen je Wohngebäude sowie die Traufhöhe bestimmt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximale Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung (siehe hierzu den Übersichtsschnittplan mit den korrespondierenden Schnitten).

Für die einzelnen Baufenster sind die Firstrichtungen festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Firstrichtungen und Dachformen sind zwingend einzuhalten.

IV. Einrichtungen für den Allgemeinbedarf

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt ab Grundstücksgrenze (öffentlicher Bereich) im Mischsystem. Das Abwasser wird an das Verbandssammlernetz des Abwasserverbandes Murg abgegeben. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Stadt Kuppenheim. Das Stromversorgungsnetz des Baugebietes wird in Erdkabel ausgeführt.

V. Naturschutzrechtliche Belange nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes und Flächen für die Grünbereiche und Stellplätze

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach den "Gemeinsamen Hinweisen des Wirtschaftsministerium und des Umweltministeriums zum Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)" vom 14.06.1994 Ziffer 10.2, sind die Vorschriften des § 8 a bis 8c unmittelbar anzuwenden. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird überwiegend ein Anbauen an bestehenden Häusern sowie die Nutzung von Baulücken ermöglicht. Damit wird dem dringenden Wohnbedarf unter der Vorgabe mit Bauland haushälterisch umzugehen, Rechnung getragen. Die Eingriffe sind als absolut minimal anzusehen.

Es wurde daher eine Abwägung über die zu erwartenden Beeinträchtigungen nach § 8 a BundesnaturschutzG vorgenommen. Durch entsprechende Prämissen in der textlichen Begründung und in den Festsetzungen (Pflanzgebote, keine Flächenversiegelungen etc.) wurden die Belange des Naturschutzes berücksichtigt! Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen verteilen sich über das gesamte Plangebiet und sind damit ökologisch wirksam. Zur Wahrung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücke erforderlich. Es hat eine Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern, einheimischen Bäumen (Laubbäume) und Bodendeckern zu erfolgen. Zur Verhinderung von Flächenversiegelung und zur Reduzierung der Belastung der Verbandskläranlage sind Stellplätze und andere zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Die befestigten Bodenflächen dürfen 30 Prozent der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht überschreiten.

VI. Antennen

Zum Schutz des Ortsbildes wird nur eine Antenneneinheit (bestehend aus Parabol- und terrestrischer Antenne) zugelassen. Sofern der Anschluß einer Gemeinschaftsanlage möglich ist, ist die Errichtung einer Außenantenne zulässig.

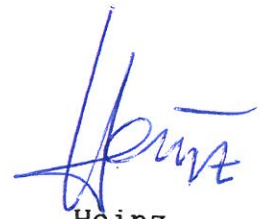
VII. Erschließungsaufwendungen

Die Erschließungsaufwendungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anteilig auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt, soweit die Stadt Kuppenheim nicht selbst Kostenträger ist.

Kuppenheim, den 11.01.1996



Trauthwein
Bürgermeister



Heinz
Stadtbaumeister

B. Schriftliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Es gelten die unten genannten Gesetze jeweils in der neuesten Fassung:

- Baugesetzbuch BauGB (Fassung vom 08.12.1986 - BGBI. Seite 2253) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL i. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz
- Landesbauordnung vom 08.08.1995 (GBL S. 617)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. S. 132)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Gebiete mit verschiedenen Abrenzungen (WA 1 - WA 6) eingeteilt. Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 6 (gemäß § 4 BauNVO in offener Bauweise)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften. Von den in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 (gemäß § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen im Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohneinheiten (Wohngebäude) festgesetzt.

Abweichend hiervon wird für das Grundstück mit der Flst.Nr. 5085 die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen im Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen und der Größe des Wohngebäudes/Bauplatzgröße nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 4 Wohneinheiten festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 (gemäß § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen im Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 5 Wohneinheiten (Wohngebäude) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 3 (gemäß § 4 BauNVO)

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen wird aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 5 Wohneinheiten (Wohngebäude) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 4 (gemäß § 4 BauNVO)

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen auf dem zur Sebastianstraße ausgewiesenen vorderen Baufenster wird auf 3 Wohneinheiten und für das angehängte hintere "Gartenbaufenster" auf maximal 2 Wohneinheiten (also für das Gesamtbaufenster maximal 5 Wohneinheiten) aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 5 (gemäß § 4 BauNVO)

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Abweichend hiervon wird für das Grundstück mit der Flst.r. 5093 für das östliche Baufenster die höchst zulässige Zahl der Wohnungen von 2 und für das westliche Baufenster die höchst zulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 4 (damit in der Summe maximal 6 Wohnungen für das Flst.Nr. 5093) aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 6 (gemäß § 4 BauNVO)

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 10 Wohneinheiten (Wohngebäude) begrenzt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Zahl der Vollgeschosse, sowie die maximale Traufhöhe und maximale Dachneigung sowie die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen.

a) Allgemeines Wohngebiet WA 1

- GRZ: 0,35
- GFZ: 0,70
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximale Dachneigung siehe Planlegende
- maximale Traufhöhe siehe Planlegende

b) Allgemeines Wohngebiet WA 2

- GRZ: 0,35
- GFZ: 0,70
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximale Dachneigung siehe Planlegende
- maximale Traufhöhe siehe Planlegende

c) Allgemeines Wohngebiet WA 3

- GRZ: 0,35
- GFZ: 0,70
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximale Dachneigung siehe Planlegende
- maximale Traufhöhe siehe Planlegende

d) Allgemeines Wohngebiet WA 4

- GRZ: 0,35
- GFZ: 0,70
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximale Dachneigung siehe Planlegende
- maximale Traufhöhe siehe Planlegende

e) Allgemeines Wohngebiet WA 5

- GRZ: 0,35
- GFZ: 0,70
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximale Dachneigung siehe Planlegende
- maximale Traufhöhe siehe Planlegende

f) Allgemeines Wohngebiet WA 6

- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximale Dachneigung siehe Planlegende
- maximale Traufhöhe siehe Planlegende

1.4 Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird die offene Bauweise! Für die Garagen wird in den Teilgebieten WA 1 - WA 6 abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß § 7 Abs. 1 der LBO nicht eingehalten werden muß!

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

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

Untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen das Baufenster um maximal 1,0 m überschreiten, wenn die Breite nicht mehr als ein Viertel der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

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

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

- 1.7 Höhe der baulichen Anlagen - maximale Traufhöhe
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)
Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes gilt, daß die Höhe der Gebäude gemessen von EG (Rohdecke) bis zur Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt Außenkante Wand mit Unterkante Dach) nicht mehr als 6,0 m (in dieser Höhenangabe ist die maximale Kniestockhöhe von 0,50 m enthalten) betragen darf.
Im WA 4 gilt für das hintere Baufenster eine maximale Traufhöhe von 6,0 m ab Geländeoberkant.
- 1.8 Flächen für Stellplätzen und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze dürfen nicht im Vorgartenbereich errichtet werden! Garagen sind auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Im WA 4 werden aufgrund der topographischen Verhältnisse zwei Garagen im Untergeschoß zugelassen.
Auf den Grundstücken mit den Flst.Nr. 5085 , 5086 und in einem Teilbereich des Flst.Nr. 5093 sind Doppelparkgaragen ausgewiesen.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasenpflastersteinen etc. zu belegen. Diese zu befestigten Bodenflächen dürfen 30 Prozent der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht überschreiten. Flächenversiegelungen werden nicht zugelassen. Auf den Grundstücken sind entsprechende Pflanzgebote für Bäume im Bebauungsplan festgeschrieben. Zusätzlich wurden erhaltungswürdige Bäume in den Bebauungsplan eingetragen.

Innerhalb der ausgewiesenen Pflanzgebote können auch hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden.
- 1.10 Nebenanlagen und Garagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. Zur Verhinderung von Flächenversiegelungen und zur Reduzierung der Belastung der Verbandskläranlage sind Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Die befestigten Flächen dürfen 30 Prozent der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §§ 73 und 74 Landesbauordnung (LBO)

- 2.1 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die entsprechenden Dachformen und Dachneigungen sind in der Planlegende des Bebauungsplanes definiert.
- 2.2 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 3 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 Dachlänge) nicht unterschreiten. Die Dachneigung der Dreiecksgauben ist dem Hauptdach gestalterisch anzupassen. Bis zu drei Dreiecksgauben können je Dachseite zugelassen werden. Im weiteren können nur einheitliche Gaubenformen auf dem Gebäude gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen!
- 2.3 Gestaltung der Garagen
Nebengebäude bzw. Garagen dürfen nur als Satteldachgarage mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad ausgeführt werden, wobei die geometrische Länge der Garagen maximal 6 m, die Traufhöhe maximal 3 m und die Firsthöhe maximal 4,40 m betragen darf, soweit bauordnungsrechtlich nichts entgegensteht. Garagen im Keller- bzw. Untergeschoß sind nicht zugelassen, wenn der Garagenboden mehr als 50 cm unter Oberkante Straße liegt. Ausgenommen hiervon werden im WA 4 aufgrund der topographischen Verhältnisse zwei Garagen im Untergeschoß zugelassen.
- 2.4 Antennen(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Zum Schutz des Ortsbildes wird nur eine Antennenheit (bestehend aus Parabol- und terrestrischer Antenne) je Wohngebäude zugelassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, ist die Errichtung eine Außenantenne nicht zulässig.
- 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Stell- und Zufahrtsflächen, sind als Grünflächen

zu gestalten und unterhalten. 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.

2.6 Einfriedigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

- Sockel bis 0,3 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern (die Sichtverhältnisse in Straßeneinmündungen dürfen nicht beeinträchtigt werden).
- Im übrigen Einfriedigungsbereich der Vorgärten darf die einheimische Heckenbepflanzung eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen. Die Art der Abgrenzung der Gärten gegeneinander wird beschränkt auf Spann-, Maschen- und Holzzäune, die von freiwachsenden Gehölzern, Stauden überwachsen werden können. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.7 Auffüllungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Auffüllungen sind in den Plänen (siehe Blätter 3 - 6) ausgewiesen. Die allgemeine Genehmigungspflicht im Sinne von § 52 Abs. 1 Nr. 17 zweiter Halbsatz LBO bleibt hiervon unberührt.

2.8 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, Rasenpflaster und "Ökosteine" mit groben Fugen empfohlen.
- Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Eine Ordnungswidrigkeit nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3.0 Hinweise

- 3.1 Abwasserleitungen von eventuell ausgebauten Untergeschossen können nicht im freien Gefälle entwässert werden, sondern müssen mit einer Hebeanlage ausgestattet werden. Sämtliche Häuser sind an die städtische Kanalisation anzuschließen.
- 3.2 Die Entwässerung innerhalb der Grundstücke ist im Trennsystem auszuführen, wobei an der Grundstücksgrenze ein Kontrollübergabeschacht vom Bauherrn errichtet werden muß.
- 3.3 In Ergänzung zur Bauvorlagenverordnung sind auf Wunsch der Gemeinde Geländeprofilanschnitte und Pläne mit Darstellung der Grünanlagen sowie Platzbefestigungspläne vorzulegen.
- 3.4 Alle Elektroleitungen sollen möglichst erdverkabelt werden. Das Badenwerk behält sich jedoch vor, einzelne Projekte über Freileitungsanschlüsse zu versorgen.
- 3.5 Die Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue Höhensystem" bezogen auf Meeressniveau "m über NN" und sind vor Baubeginn zu kontrollieren. Bei Unstimmigkeiten umgehend eine Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Kuppenheim vor weiteren Planungen vorzunehmen.
- 3.6 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.
- 3.7 Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange
Es wird darauf hingewiesen, daß die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub der Deponierung vorzuziehen sind. Die Verwertung von Erdaushub vor Ort ist bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung anderer Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, so ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider

Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

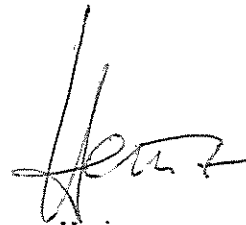
3.8 Bezüglich des Schallschutzes ist darauf zu achten, daß Wohn- und Schlafräume möglichst in die Gartenbereiche hin orientiert werden. Weiterhin ist an die Baukonstruktion die Anforderung gemäß Tab. 8 und 10 der DIN 4109 für Fassadendämmung der Wohn- und Aufenthaltsräume incl. der Fenster zu stellen.

3.9 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Telekom. Es ist deshalb vor Baubeginn erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk Baden-Baden in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen läßt! Gleiches gilt für die Leitungen der Stadtwerke und des Badenwerkes. Hier sind die Ansprechpartner das Badenwerk in Ettlingen und die Stadtwerke in Gaggenau.

Kuppenheim, den 11.01.1996



Trauthwein
Bürgermeister



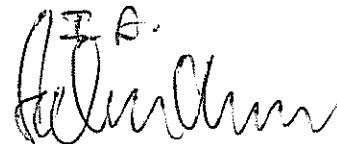
Heinz
Stadtbaumeister

Ausgefertigt am 08. Mai 1996



Trauthwein
Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den - 9. SEP. 1996

FFG.

- Felber -

