

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
i.d.F. der 3. Änderung vom 2.7.1990

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Kleine Weingärten, Essigwiesen, Essigäcker, Teichäcker und Siegbergerbuckel" der Stadt Kuppenheim

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1968) BGBl. I S. 1237 bzw. 1969 S. 11) (BauNVO)
3. §§ 1 bis 3 der VO. über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108)
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs. 1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO)
6. Mit Inkrafttreten der Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans sind auf das Baugebiet 3 (Gewerbegebiet) das BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 und die BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977 mit Änderung vom 30.12.1986 anzuwenden.
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans sind auf das Baugebiet 1 (Allgemeines Wohngebiet, ausgenommen Straßenzug C1-C2-E Titan-Wohnanlage) das Baugesetzbuch i.d.F. vom 8.1.2.86 und die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 mit Änderung vom 30.12.1986 anzuwenden.

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in drei Baugebiete gegliedert:

Baugebiet 1: "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der BauNVO
Baugebiet 2: "Mischgebiet" gemäß § 6 der BauNVO
Baugebiet 3: "Gewerbegebiet" gemäß § 8 der BauNVO

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der drei Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

Im Baugebiet 3 (Gewerbegebiet) wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche, Verkauf an Endverbraucher, auf eine Verkaufsfläche von max. 300 qm beschränkt.

Es werden nur Betriebe zugelassen, die die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm erfüllen bzw. unterschreiten.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den §§ 4, 6 und 8 Abs. 3 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplans:

- Baugebiet 1: Betriebe des Behorbergungsgewerbes
- Baugebiet 2: Ausnahmen nicht gestattet
- Baugebiet 3: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

§ 3

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind die Grundstücksflächen zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und der Landesstraße 77. Bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 2 der LBO sind jedoch nur auf den im Straßen- und Baulinienplan ausgewiesenen Flächen (Ga-GGa) zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

Baugebiet 1: "Allgemeines Wohngebiet"

Zahl der Vollgeschosse:	2 und 3 (zwingend)
Zahl der Vollgeschosse:	12 (als Höchstgrenze)
Grundflächenzahl:	0,25 - 0,4
Geschoßflächenzahl:	0,5 - 1,2

Baugebiet 2: "Mischgebiet"

Zahl der Vollgeschosse: 3 (als Höchstgrenze)
Grundflächenzahl: 0,3
Geschoßflächenzahl: 0,9

Baugebiet 3: "Gewerbegebiet"

Zahl der Vollgeschosse: 3 (als Höchstgrenze)
Grundflächenzahl: 0,6
Geschoßflächenzahl: 1,8

- 2) Aufgrund des § 8 Abs. 4 der BauNVO werden für das gesamte im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet nur Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von solchen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zugelassen, die auch in einem Mischgebiet nach der BauNVO zulässig wären.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird festgesetzt:
Baugebiet 1: Offene Bauweise mit Ausnahme des Gebiets östlich der Straßenpunkte C 1 und E; hier wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
Baugebiet 2: Offene Bauweise.
Baugebiet 3: Abweichende Bauweise mit folgender Maßgabe: Offen, jedoch auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 2) Soweit im Straßen- und Baulinienplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.
Dachform: Satteldach, Flachdach

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baulinien sowie Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Lachbargrenzen richtet sich nach den §§ 7 und 8 LBO.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist durch die Eintragung der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante im Lageplan 1 : 500 und in den Längsschnitten für jedes Grundstück bzw. Vorhaben festgesetzt. Die Erdgeschoß-FOK ist bezogen auf Meereshöhe NN..

Fixpunkte:

- | | |
|---|-------------------|
| 1.) Bei Grdst. Lgb.Nr. 5556, Spitze Überflurhydrant = | u. NN
129,01 m |
| 2.) dto. Lgb.Nr. 5605, dto. = | 130,74 m |
| 3.) dto. Lgb.Nr. 5731, OK Stützmauer, oben rechts = | 140,56 m |
| 4.) dto. Lgb.Nr. 5653, Hofeinlauf bei DIN 597 = | 141,92 m |
| 5.) dto. Lgb.Nr. 5712, Ecke OK Beton neben Pfosten | 142,10 m |

Die Grundstücke sind so anzulegen bzw. einzuebnen, daß der Sockel des Gebäudes maximal 0,70 m über eingeebnetem Gelände sichtbar bleibt. Ausgenommen sind Gebäude, deren Untergeschoß entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehaut werden darf.

- 2) Die Gesamthöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren darf 3,20 m und bis zum First 7,45 m als Höchstgrenze betragen.

- 2) Die Gesamthöhe der geplanten zweigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 6,00 m und bis zum First 10,50 m als Höchstgrenze betragen.
- 3a) Die Gesamthöhe der geplanten zweigeschossigen Doppelhäuser, gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante bis Unterkante Traufgesims, darf 5,80 m und bis zum First 10,50 m als Höchstgrenze betragen.
Die zulässige Traufgesimshöhe beträgt max. 0,50 m.
Bei den Doppelhäusern sind die Dächer bezüglich der Dachneigung, des Überstandes und der Traufgesimshöhe einheitlich zu gestalten.
Die Firstlinie der Doppelhäuser ist entsprechend der jeweiligen Gebäudestaffelung versetzt anzuordnen.
- 4) Die Gesamthöhe der geplanten dreigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 8,80 m und bis zum First 11,00 m als Höchstgrenze betragen.
- 5) Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan. Bei den im Straßen- und Baulinienplan dargestellten Winkelbauten am Siegbergerbuckel und der Sechsergruppe zwischen Punkt F und W ist Flachdach zwingend, bei den übrigen Winkelbauten ist flachgeneigtes Satteldach zulässig.
- 6) Bei schwierigem Gelände kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangt werden.
- 7) Bei den östlichen Gebäudewänden der Flachdach-Bungalow-Siedlung am Siegbergerbuckel ist für die Belichtung und Belüftung nur das Anbringen von Lichtbändern gestattet.
- 8) Sofern Mülltonnen im Bereich der Flachdach-Bungalow-Siedlung nicht im Gebäude untergebracht werden können, müssen sie in den dafür erstellten Müllboxen aufgestellt werden.
- 9) Für die Flachdach-Bungalow-Siedlung am Siegbergerbuckel muß eine Fernsehgemeinschaftsantenne erstellt werden.
- 10) Die Stromversorgung des gesamten Baugebiets erfolgt durch Erdkabel.

- 11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind im Einvernehmen mit der Gemeinde für Wohngebäude zugelassen, die bereits am 1.1.1970 errichtet waren

Darüberhinaus werden folgende Dachaufbauten und Dachgaupen zugelassen:

- 11.1.1 Aufgesetztes Satteldach
- 11.1.2 Einhäufig aufgesetztes Satteldach
- 11.1.3 Spitz- und Dreiecksgaupen
- 11.1.4 Giebelgaupen

- 11.2 Die aufgesetzten Satteldächer (Ziffer 11.1.1 und 11.1.2) sind nur bei Dächern ab 22 Grad Dachneigung zugelassen. Die aufgesetzten Satteldächer dürfen das Längenmaß von max. 40% der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens ein Viertel der Gebäudelänge seitlichen Abstand von der Giebelwand haben. Mindestens drei Ziegelreihen, jedoch minimal 1,25 m Feigungslänge muß der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Die Höhe der Stirnseite der Dachgaupen beträgt max. 1,50 m über Dachfläche und höchstens 2,70 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaupenaußenwand/Sparrenunterkante). Die Gaupeneindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Die Seitenwangen der Gaupen sind der Farbe der Dachdeckung anzupassen. Die Dachneigung des aufgesetzten bzw. einhäufigen Satteldaches muß identisch mit der Hauptdachneigung sein.

- 11.3 Dreiecks-, Spitz- oder Giebelgaupen sind ebenfalls bei Dächern ab 22 Grad Dachneigung zugelassen. Der seitliche Abstand der Gaupe muß mindestens ein Fünftel der Gebäudelänge von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unterer Abstand von Traufe haben (gemessen in der Feigungslänge von Sparrenvorderkante). Der obere Abstand der Dreiecksgaube zum Dachfirst darf das Maß von 2,50 m (gemessen in Dachneigung) nicht überschreiten. Die höchste Höhe des Gaupenfirstes, gemessen von Geschoßrohdecke, beträgt 2,70 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaupen wird einheitlich auf 45 Grad festgelegt. Die Gaupeneindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Bis zu drei Dreiecksgaupen können je Dachseite zugelassen werden.

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

§ 10

Garagen

1) Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf den im Straßen- und Baulinienplan vorgesehenen Flächen oder als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes erstellt werden.

Anl. a

2) Doppelgaragen, an der Grenze mit der Nachbargarage zusammengebaute Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Höhe, der umlaufenden Traufen (Blende), des Sturzes, des Vordaches, des Torbelauges und des Farbanstriches der Außenwände einheitlich zu gestalten.

Max. Höhe von OK Garagenboden 2,60 m.

Kommt eine Einigung hierüber nicht zustande, so ist folgende Gestaltung zwingend vorgeschrieben:

Länge	6,00 m
Breite	3,00 m / 6,00 m
Höhe	2,50 m
Blenden- und Sturzhöhe	0,20 m
Garagenvordach	0,70 m
Garagentor	als Schwingtor
Farbe des Garagentores	gedeckte Farbe
Farbe der Außenwände	hell.

Bei Längsgefälle der Erschließungsstraße ist die Höhe gleichbleibend dem Straßengefälle anzupassen. Dachausbildung zwingend Flachdach. Sämtliche Flachdächer der Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

3) Bei den übrigen freistehenden Garagen ist ein flachgeneigtes Dach mit max. 6 Grad zulässig. Max. Höhe von OK Garagenboden 2,60 m.

4) Zulässig sind auch in Form und Neigung dem Wohngebäude angeglichen geneigte Dächer, wobei die Firstrichtung der Garage der des Wohnhauses entsprechen muß.

Hiervon ausgenommen sind alle Garagenzeilen vor der Flachdachbebauung "Sonnenhalde" (Planstraße W-U), die Garagenzeile vor der Flachdachbebauung "Im Siegen" (Planstraße F-W) und die Garagenzeile im "Römerweg" (Planstraße M1-M3), d.h. in den vorgenannten Bereichen ist keine Aufsattelung der Flachdachgaragen möglich.

Bei benachbarten Wohnhäusern mit unterschiedlichen Firstrichtungen kann nur eine Firstrichtung auf den zusammenhängenden Nachbargaragen gewählt werden. Bei zusammengebauten Garagen von zwei benachbarten Grundstücken müssen somit die Gebäudeumrisse hinsichtlich Höhe, Form und Dachneigung identisch sein. Falls benachbarte Garagen unterschiedliche Grenzlängen aufweisen (z.B. 9,0 und 6,0 m Länge) so ist die Firstmitte in die größere Garagenlänge (dies bedeutet für die kürzere Garage eine einhüftige Satteldachkonstruktion) zu legen, wobei die kleinere Garage die gleiche Dachneigung beibehalten muß.

Die Grenzbebauung in Bezug auf die Garagenstandorte entlang der Nachbargrenzen dürfen jeweils 9,0 m und insgesamt 15,0 m nicht überschreiten. Die max. Gebäudehöhe der Garagen ab Oberkante Gelände bis zum First darf nicht mehr als 4,5 m betragen.

§ 11

Einfriedigungen

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nicht gestattet, ausgenommen Sockel bis 0,30 m Höhe.

Dasselbe gilt im Vorgartenbereich vor der Baulinie bzw. Baugrenze. Im übrigen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet.

Im Bereich der Flachdach-Bungalow-Siedlung am Siegbergerbuckel sind einheitliche Einfriedigungen nach Angaben der Stadt Kuppenheim vorgesehen.

Die im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtfelder - Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße Nr. 77 - sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten.

Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunung und dgl. nicht mehr als 0,80 m über die Straßenkrone hinausragen.

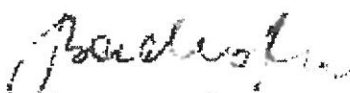
§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Die Grundstücke der Flachdach-Bungalow-Siedlung am Siegbergerbuckel sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Für das übrige Baugebiet gilt og. nur für die Vorgärten.

3) - 7) siehe Seite 8

Kuppenheim, den 24. September 1974


(Bachofer)
Bürgermeister

- 3) Der Pflanzstreifen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze der Erweiterung ist auf eine Breite von 10 m, entlang des Wasserlaufs in einer Breite von 5 m mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Östlich des Wasserlaufs ist ein Streifen von 4 m Breite von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.
- 4) Im Baugelände 3 (Gewerbegebiet) ist pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bäume im in 3) genannten Pflanzstreifen werden hierbei nicht angerechnet.
- 5) Das Pflanzgebot in 3) und 4) muß zwei Jahre nach Bauabnahme erfüllt sein.
- 6) Bodenversiegelungen sind im Baugelände 3 (Gewerbegebiet) auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze o.ä. innerhalb von Betriebsgeländen sind in Rasengittersteinen auszuführen.
- 7) Mit dem Baugesuch zur Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets 3 "Kleine Weingärten" hat der Bauherr der Stadt Kuppenheim einen Gestaltungsplan vorzulegen, der die geplanten Grünordnungsmaßnahmen beinhaltet.

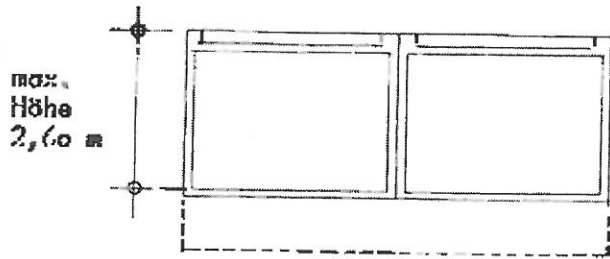
Die verkehrsmäßige Anbindung ist über die bestehende Zu- und Abfahrt von der Straße "Im Slegen" sowie über eine neu zu errichtende Abfahrt (nur für LKW-Verkehr maximal 5 LKW/Tag) der Oberndorfer Straße projektiert. Die öffentliche Versorgung und Entsorgung erfolgt über die Erweiterung bzw. Verlängerung der bereits im Gebiet vorhandenen Anlagen.

- Ergänzungen durch Satzung vom 28.11.1988 -

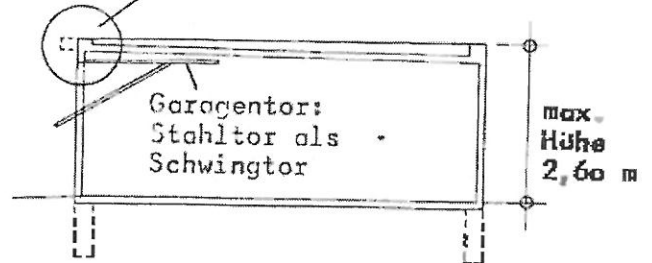
Stadt Kuppenheim
 Baugebiet "Kleine Weingärten"
 Flachdachgaragen

Anlage a) zu § 10 Abs. 2
 der Bauvorschrift

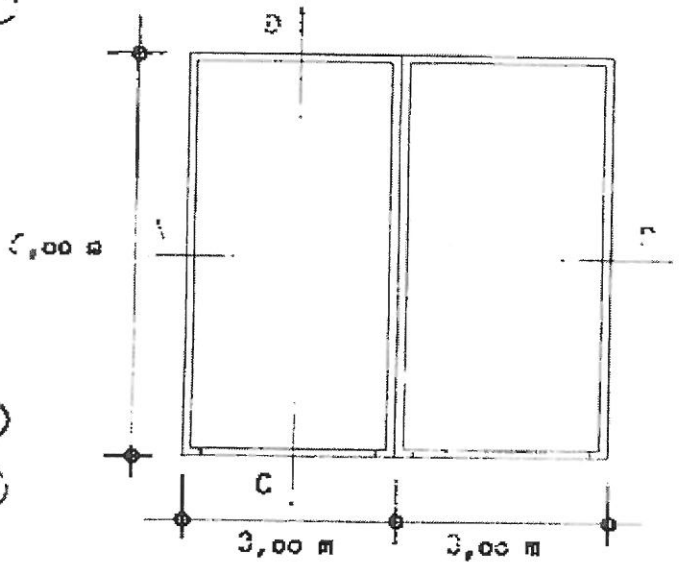
Schnitt A - B
 M 1:100



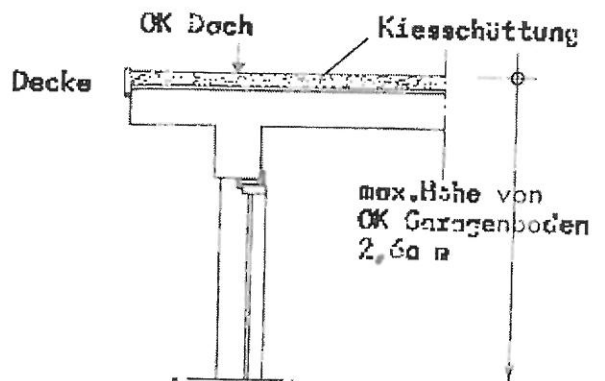
Schnitt C - D
 M 1:100
 siehe Detail "A"



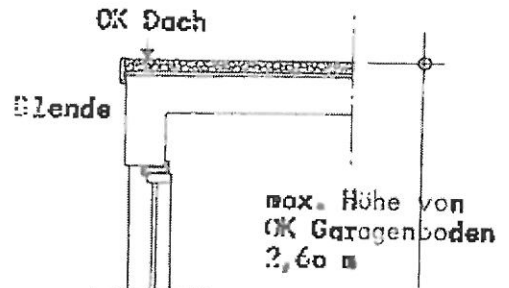
Grundriß
 M 1:100



Detail "A" Flachdach mit
 Garagenvordach
 M 1:20



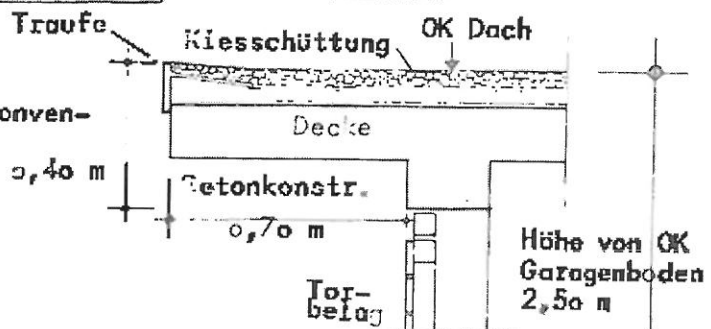
Detail "A" Flachdach ohne
 Garagenvordach
 M 1:20



Gestaltung und Ausbildung
 der Doppel- und Gemeinschafts-
 garagen gemäß § 10 Abs. 2 der
 Bauvorschriften für das
 o.a. Baugebiet der Stadt Kuppenheim

Detail "A" M 1:20

Ausbildung der Garage in konven-
 tioneller Bauweise.



Karlsruhe, im März 1974
 KONG | WEBER INGENIEURBAU STADTBAU
 75 KARLSRUHE 1 BÜBSENSTR. 16 TEL. 313020