

S a t z u n g

über Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Kleine Weingärten,
Essigwiesen, Essigäcker, Teichäcker und Siegbergerbuckel"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 23. September 1974 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Kleine Weingärten, Essigwiesen, Essigäcker, Teichäcker und Siegbergerbuckel", der am 17. Oktober 1972 in Kraft getreten ist und zuletzt mit Wirkung vom 4. Juli 1974 geändert wurde, als Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Gegenstand der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind

1. der Straßen- und Baulinienplan, genehmigt vom Landratsamt am 11.10.1972
2. die Bebauungsvorschriften vom 19.9.1972

§ 2

Inhalt der Änderung und Ergänzung

- (1) Der Straßen- und Baulinienplan nach § 1 wird zeichnerisch (durch ein Deckblatt) nach Maßgabe der Begründung vom geändert:
 - a) Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 5658 - Geländeschnittpunkt V (Fußweg Sonnenhalde - Hans-Thoma-Straße)

- b) Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 5606 (Römerweg 3),
Flst.Nr. 5605 (Römerweg 5) und Flst.Nr. 5608 (Weingärten-
straße 24)
- zwischen Geländeschnittpunkten K - M - M 1 - M 3
- c) Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 5566 - Geländeschnittpunkt Q 1
(Wendehammer Markgräfler Weg)
- d) Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 5583 - Geländeschnittpunkt O 1
(Wendehammer Frankenweg)
- e) Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 5591 - Geländeschnittpunkt N 1
(Wendehammer Burgunder Weg)
- f) Zeichenerklärung zum Planzeichen II C U

(2) Die Bebauungsvorschriften vom 19.9.1972 werden ersetzt
durch die neugefaßten Bebauungsvorschriften gem. § 3 Ziff. 4.

§ 3

Bestandteile des geänderten und ergänzten Bebauungsplans

Bestandteile des geänderten und ergänzten Bebauungsplans sind:

1. Übersichtsplan M 1 : 5.000
2. Begründungen vom 14.12.1971, 3.5.1974 und
3. Straßen- und Baulinienplan
4. Bebauungsvorschriften i.d.F. vom
5. Lageplan mit eingezeichneten Sockelhöhen
6. Straßenlängsschnitte

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

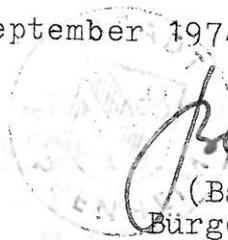
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser
Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kuppenheim, den 24. September 1974


Bachofer
(Bachofer)
Bürgermeister

Die obengenannte Satzung zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde vom Landratsamt Rastatt am 8. OKTOBER 1974 genehmigt. Genehmigung und Auslegung wurden am 24. OKTOBER 1974 durch Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 24. OKTOBER 1974 in Kraft getreten.

Kuppenheim, den 24. OKTOBER 1974

Im Auftrag:

Reyold

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
i.d.F. vom 24. Sep. 1974

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 (Planzeichnungsverordnung 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.
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.

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 Bebauungsplanes:

Baugebiet 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
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 Nachbargrenzen 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:

| | ö. NN |
|---|----------|
| 1.) Bei Grdst. Lgb.Nr. 5556, Spitze Überflurhydrant = | 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 ausgebaut 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 6,20 m als Höchstgrenze betragen.

- 3) Die Gesamthöhe der geplanten zweigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 6,00 m und bis zum First 9,00 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 9,00 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.

- 12) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
Ausnahmen kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde für Wohngebäude zulassen, die bereits am 1.1.1970 errichtet waren.

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

Anlage a)

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 | 0,40 m |
| Garagenvordach | 0,70 m |
| Garagentor | Stahltor als Schwingtor |
| Farbe des Garagentores | dunkelbraun |
| 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° zulässig.

Max. Höhe von OK Garagenboden 2,60 m.

§ 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 Baugebiet 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 Baugebiet 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 Siegen" 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.

Stadt Kuppenheim

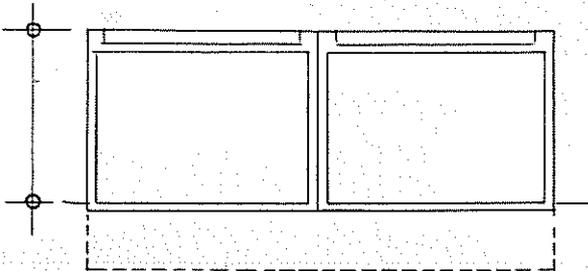
Baugebiet "Kleine Weingärten"

Flachdachgaragen

Anlage a) zu § 10 Abs. 2
der Bebauungsvorschriften

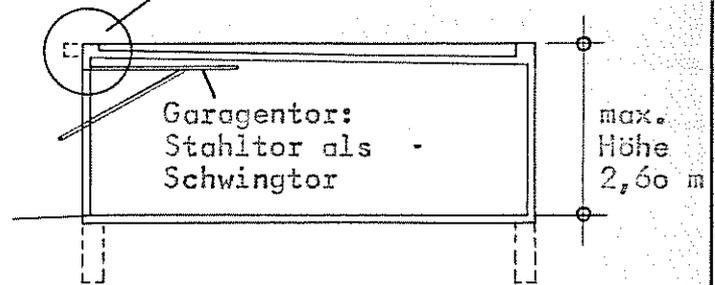
Schnitt A - B
M 1:100

max.
Höhe
2,60 m



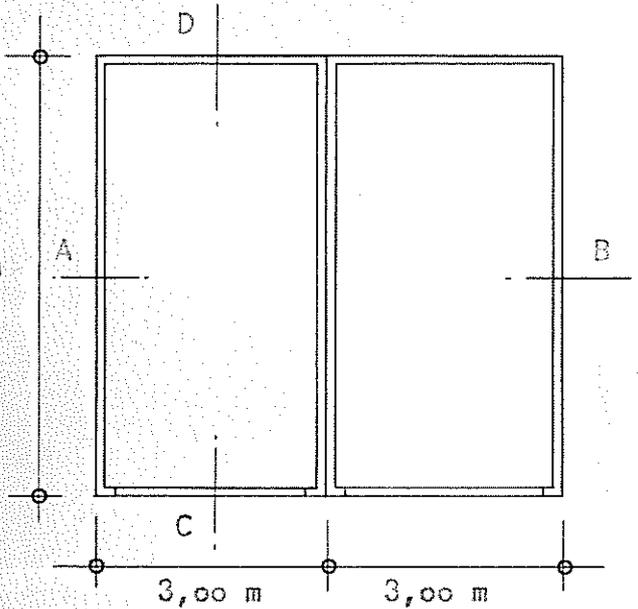
Schnitt C - D
M 1:100
siehe Detail "A"

max.
Höhe
2,60 m

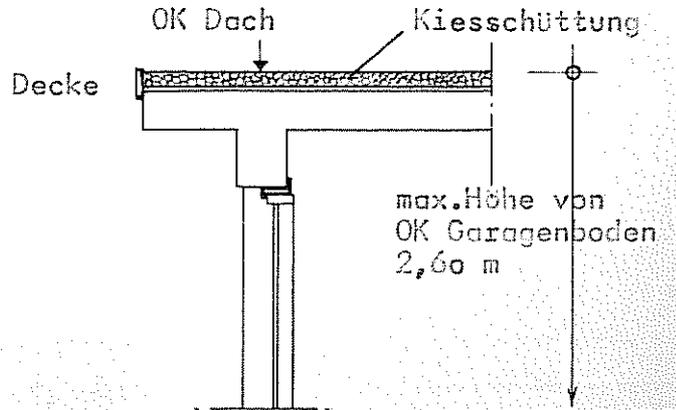


Grundriß
M 1:100

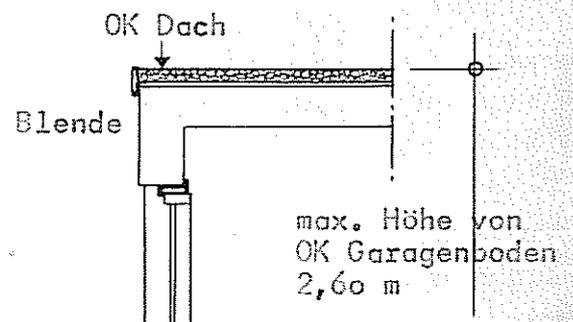
6,00 m



Detail "A" Flachdach mit
Garagenvordach
M 1:20



Detail "A" Flachdach ohne
Garagenvordach
M 1:20



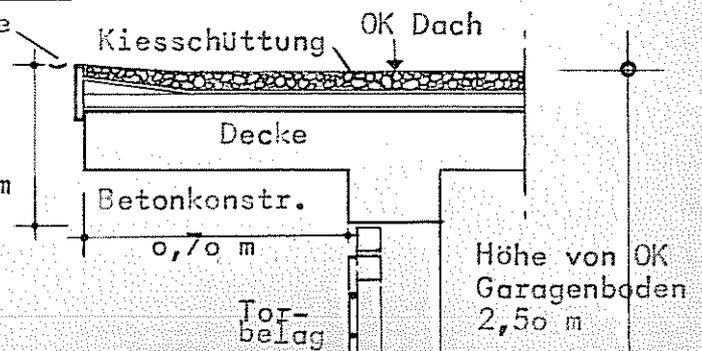
Gestaltung und Ausbildung
der Doppel- und Gemeinschafts-
garagen gemäß § 10 Abs. 2 der
Bebauungsvorschriften für das
o.a. Baugebiet der Stadt Kuppenheim

Detail "A" M 1:20

Ausbildung der Garage in konven-
tioneller Bauweise.

Traufe

0,40 m



Karlsruhe, im März 1974

KING | WEBER INGENIEURBAU STADTEBAU
75 KARLSRUHE 1 BUNSENSTR. 16 TEL. 813028

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Kleine Weingärten - Teichdcker - Essigwiesen - Essigücker und Siegbergerbuckel" gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Stadt Kuppenheim, Landkreis Rastatt.

Der vorliegende Bebauungsplan umschließt ein ca. 17,5 ha großes, (davon ca. 0,6 ha nicht überbaubare Grünanlagen) in der Stadt Kuppenheim, südlich der Murgtalstraße (Landstraße Nr. 77) gelegenes Planungsgebiet.

Die Fläche ist im Westen durch die Hans Thoma-Straße und Stadtwaldstraße, im Süden durch die Spitalstraße und dem Siegenweg sowie im Osten durch die ehemalige Oberndorfer Gemarkung begrenzt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht diesem in seinen Grundzügen.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit ca. 11,67 ha ausgewiesen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die 7 Grundstücke im Bereich der Kleiderfabrik mit ca. 0,93 ha, die als Mischgebiet ausgewiesen werden und das Grundstück Lgb. Nr. 2871 der Firma Kabel-Metall mit ca. 1,5 ha, das als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die Verkehrsfläche beträgt ca. 3,0 ha.

Die Erschließung für den öffentlichen und privaten Fahrverkehr erfolgt von der Murgtalstraße aus über die vorhandene Hans Thoma-Straße zum Zentrum des Neubaugebietes und über die geplante Umgehungsstraße in Anlehnung an die alte Oberndorfer-Straße zum Gewerbe- und Mischgebiet im Osten des Baugebietes.

Eine Fußgängerverbindung führt von der Murgtalstraße zum Zentrum des Baugebietes, ein weiterer vom Siegenweg zur geplanten Erschließungsstraße des Siegbergerbuckels. Der von Süden nach Norden geneigte Hang (24 - 30 ‰) zieht sich in einer Breite von ca. 20 - 30 m von Westen nach Osten als Grünanlage durch das Baugebiet.

Durch die Grünanlage führt ein weiterer Fußgängerweg, von der Hans Thoma-Straße ausgehend über das Berggäßle zum Kinderspielplatz, dort mündet er nach ca. 50 m in die geplante Umgehungsstraße.

Im ganzen Feststellungsbereich sind Pkw-Abstellplätze in ausreichendem Maße vorgesehen. Im Bereich des Hochhauses unterirdische Gemeinschaftsgaragen.

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes ist eine ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung vorgesehen. Ausgenommen hiervon ist das Gewerbe- und Mischgebiet im Osten bzw. Nordosten des Baugebietes sowie ca. 0,8 ha des Allgemeinen Wohngebietes entlang der ehemaligen Gemarkungsgrenze. Dort sollen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 3-geschossige Gewerbe- und Verwaltungsgebäude sowie ein vier- bis zwölfgeschossiger Wohnblock erstellt werden.

Bei einer Besiedlungsdichte von 90 Personen/ha sind vorgesehen:

| | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------|
| 22 Einzelhäuser (bestehend) 1- und 2-geschossig | ca. 32 WE = ca. | 96 Personen |
| 34 Winkelbauten 1-geschossig, zuzügl. anrechenbares ausgebautes Untergeschoß, Einzelhäuser bzw. Hausgruppen | ca. 34 WE = ca. | 102 Personen |
| 19 Einzel- bzw. Doppelhäuser 1-geschossig zuzügl. anrechenbares ausgebautes Untergeschoß | ca. 23 WE = ca. | 69 Personen |
| 54 Einzelhäuser 2-geschossig | ca. 108 WE = ca. | 324 Personen |
| 2 Reihenhäuser 2-geschossig | ca. 12 WE = ca. | 36 Personen |
| 7 Einzel- bzw. Doppelhäuser 3-geschossig | ca. 32 WE = ca. | 96 Personen |
| 1 Wohnblock 4- bis 12-geschossig | ca. 94 WE = ca. ca. 25 WE = ca. | 282 Personen 25 Personen |
| | | <hr/> |
| | | ca. 360 WE = ca. 1 030 Personen |

Die künftige Einwohnerzahl wird ca. 1030 Personen in ca. 360 Wohneinheiten betragen.

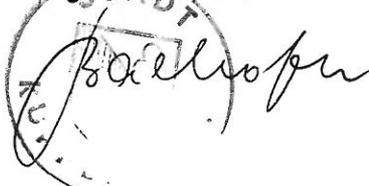
(Baulandfläche = ca. 11,17 + 0,50 ha = 11,67 ha)

Die vom Badenwerk geforderten 7 Trafostationsplätze von je 6/6 m Größe wurden im Baugebiet ausgewiesen.

Die überschlägigen Kosten für die Herstellung der Straßen, Wege, Parkflächen, Grünanlage, Anlagen zur Ableitung der Abwässer sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Wasser und für zu leistende Entschädigungen betragen ca. DM 2 200 000,--.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Bebauung des o.g. Baugebietes bilden. Die Gemeinde wird für den Bebauungsplan ein bodenordnendes Verfahren einleiten. Die Gemeindevorstellung über das Vorkaufsrecht aufgrund § 25 BBauG wird der Gemeinderat nach Feststellung des Bebauungsplanes erlassen. Das Baugebiet wird an die vorhandene Wasserleitung und Ortskanalisation angeschlossen.

Kuppenheim, den 14.12.1971
Der Bürgermeister:



Karlsruhe, den 21.6.1971/ 14.7.1972
Der Planfertiger:

KING | WEBER INGENIEURBAU STÄDTEBAU
75 KARLSRUHE 1 HUBSCHSTR. 21 TEL. 59 30 93



Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

| | |
|-------|--------------|
| Land | Rastatt |
| Eing. | 2. OKT. 1974 |
| Nr. | |

B e g r ü n d u n g

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Kleine Weingärten, Essigwiesen, Essigäcker, Teichäcker und Siegbergerbuckel"
vom 24. SEP. 1974

1. Verschiebung der Baulinie auf Flst.Nr. 5608

Auf Grundstück Flst.Nr. 5608, Weingärtenstraße 24 - südöstlich des Geländeschnittpunktes L - ist nach dem Straßen- und Baulinienplan ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einer zulässigen Gebäude-tiefe von 14 m und einer Bauflucht zur Weingärtenstraße von 10,50 m vorgesehen.

Es hat sich jedoch gezeigt, daß bei maximaler Nutzung dieser zulässigen Gebäudeausmaße wegen des konischen Grenzverlaufs des Grundstücks eine Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes nicht möglich ist.

Dieser Planungsfehler kann dadurch behoben werden, daß die Bau-flucht zur Weingärtenstraße um 5 m verringert, also auf 5,50 m festgesetzt wird.

2. Festsetzung von zweigeschossigen Doppelhausgruppen auf Flst. Nr. 5605 und 5606

Im Straßen- und Baulinienplan ist auf den Grundstücken Flst.Nr. 5605 und 5606, Römerweg 3 und 5 - nordwestlich des Gelände-schnittpunktes M 1 - ein dreigeschossiges Doppelwohnhaus einge-zeichnet.

Durch die Einplanung zweier zweigeschossiger Doppelhäuser auf diesen Grundstücken wird eine Auflockerung der Baudichte in die-sem Gebiet erreicht.

Durch die Schaffung von jetzt insgesamt vier Wohnhäusern können mehrere Bauplatzbewerber abgefunden werden.

3. Aufhebung des öffentlichen Wegs Flst.Nr. 5658

Der Verbindungsweg Flst.Nr. 5658 zwischen der Straße "Sonnenhalde" und der "Hans-Thoma-Straße" - nördlich des Geländeschnittpunktes V - wird aufgehoben, da sich gezeigt hat, daß er von Fußgängern nur sehr wenig genutzt wird, jedoch der Stadt Kuppenheim für Ausbau und Unterhaltung unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen.

Die freiwerdende Fläche wird Grundstück Flst.Nr. 5659 zugemessen.

4. Änderung der Wendehämmer der Straßen Markgräfler Weg, Frankenweg und Burgunderweg

Die Wendehämmer der Straßen

Markgräfler Weg, Flst.Nr. 5566 (Geländeschnittpunkt Q 1),
Frankenweg, Flst.Nr. 5583 (Geländeschnittpunkt O 1) und
Burgunderweg, Flst.Nr. 5591 (Geländeschnittpunkt N 1)

sind ohne praktischen Nutzen für die Verkehrsteilnehmer. Andererseits bereiten sie für die angrenzenden Eigentümer erhebliche Schwierigkeiten bei der Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen.

Die Rundungen der Wendehämmer werden deshalb durch Vermessung bogradigt und die freiwerdenden Grundstücksflächen den angrenzenden Grundstücken zugemessen.

5. Änderung der zulässigen Dachneigung für die Winkelbauten auf den Grundstücken südöstlich u. nordwestlich der Straße "Im Siegen"

Nach den zeichnerischen Darstellungen im Straßen- und Baulinienplan ist für die Winkelbauten auf den Grundstücken Flst.Nr. 5741, 5742, 5743, 5744, 5745, 5746, 5747, 5748 (südöstlich der Geländeschnittpunkte E - F) und Flst.Nr. 5631 und 5632 (nordwestlich der Geländeschnittpunkte E - F) eine Dachneigung von max. 20° zugelassen. Bei den bisher genehmigten Bauvorhaben in diesem Gebiet wurde von dieser Festsetzung aus gestalterischen Gründen jeweils Befreiung bis zur Dachneigung von max. 23° erteilt. Um den übrigen Bauvorhaben die Befreiungserteilung und den Bauherren die damit verbundenen Befreiungsgebühren zu ersparen, wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, daß für die obigen Baugrundstücke eine Dachneigung von 23° zulässig ist.

Die Änderung wird durch ein Deckblatt bei der Zeichenerklärung zum Straßen- und Baulinienplan vorgenommen.

6. Aufnahme von Festsetzungen über die Gestaltung von Doppel-, Reihen- und Gemeinschaftsgaragen in die Bebauungsvorschriften

Der bisherige § 10 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan sah keine Festsetzungen bei der Gestaltung von Garagengruppen vor.

Da jedoch u.a. auf den Grundstücken Flst.Nr. 5602, 5603, 5604, 5605 und 5605/1, Römerweg (nordwestlich der Geländeschnittpunkte M 1 - M 3) eine Garagenreihe von insgesamt acht Garagen eingeplant ist, war die Aufnahme der Vorschrift über die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Gemeinschaftsgaragen notwendig, um eine gestalterisch und damit städtebaulich einwandfreie Lösung zu erzielen.

7. Ausnahmsweise Zulassung von Dachgaupen für Wohngebäude, die bereits am 1.1.1970 errichtet waren

Die zwingende Vorschrift des § 9 Abs. 11 der Bebauungsvorschriften, daß Dachgaupen und Dachaufbauten nicht gestattet sind, führt bei den Eigentümern der bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans errichteten Gebäude teilweise zu Härtefällen, da sie beim Bau ihrer Häuser zunächst aus finanziellen Gründen auf einen Dachgeschoßausbau verzichtet hatten und nicht mit einer Gestaltungsvorschrift dieser Art rechneten.

Die Baugenehmigungsbehörde soll deshalb ermächtigt sein, im Einvernehmen mit der Stadt Kuppenheim zur Vermeidung solcher Härtefälle den Bau einer Dachgaupe im Einzelfall zuzulassen.

Kuppenheim, den 24. September 1974


(Bachofer)
Bürgermeister