

Satzung

Plan eines Bebauungsplans für das Gebiet "Frühgarten II", Flst.-Nr. 508 (Teil), 498/1 (Teil),
504/2, 504/6, 504/7

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. 6. 1972 (GesBl. S. 301) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (GesBl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 14. Mai 1979 den Bebauungsplan für das Gebiet "Frühgarten II", Flst.-Nr. 508 (Teil), 498/1 (Teil), 504/2, 504/6, 504/7 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Plan
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Straßenlängs- und -querschnitten in Originalakte
- 5) Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

.....widrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung widerhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

.....diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort

Kuppenheim, den 18. Juni 1979



Bachofer

(Bachofer)
Bürgermeister

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am

vom

..... genehmigt.

Genehmigung wurde am

durch

..... öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am
in Kraft getreten.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

GENEHMIGT 6.1+2

Rastatt, den 14. SEP. 1979



Landratsamt Rastatt-4.11

119.

Müller

Teil I - Text zum Bebauungsplan Frühgarten II

Vorbemerkung

Dieser Text besteht aus ¹⁰..... Seiten.

Sofern nicht gesondert erwähnt, gelten die Festsetzungen des Textes für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Frühgarten II werden Teile des Bebauungsplanes Frühgarten I. ausser Kraft gesetzt, für die dieser Plan neue Festsetzungen enthält.

Der Bebauungsplan beruht auf den in Anlage 6 aufgeführten rechtlichen Grundlagen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäss § 9 (7) BBauG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Frühgarten II im Sinne des § 9 (7) BBauG umfasst die Grundstücke mit Flst.-Nr. 504/2, 504/5, 504/6, 504/7, sowie den zur Begradigung notwendigen Teil des Grundstückes 498/1 (Im Stadtried) und den im Bereich des Planungsgebietes verlaufenden Teil der Ringstrasse (Flst.-Nr. 508) bis zur Strassenmitte.

(Hinweis: Anlage 1 - Lageplan
Anlage 3 - Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis)

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss BauNVO und § 9 (1), (2) und (3) BBauG

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Die besondere Art der baulichen Nutzung ist durch Eintrag der Baugebiete in die Tabelle im Bebauungsplan (Teil II, Blatt 1) geregelt.

2.1.2 Ausnahmen gemäss § 4 (3), 1.-3. BauNVO, sind im Baugebiet B allgemein zulässig und werden hiermit Bestandteil des Bebauungsplanes. In den übrigen Baugebieten können sie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern angemessene Erschliessung gesichert ist und ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

2.1.3 Ställe für Kleintierhaltung im Sinne der §§ 4 (3) 6 und 14 (1) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.1.4 Die zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist durch Eintrag in die Tabelle im Teil II, Blatt 1, geregelt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl in die Tabelle (Teil II, Blatt 1) festgesetzt.

2.2.2 Die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gelten einschließlich eventuell zulässiger Dach- und/oder Untergeschosse; Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht zulässig.

In den Baugebieten B und F ist das oberste zulässige Geschoß als Dachgeschoß im Sinne des § 3.3 dieses Textes auszuführen. Im Baugebiet F ist das unterste zulässige Geschoß als Untergeschoß im Sinne des § 2.4.3 dieses Textes auszuführen.

2.2.3 Den Grundstücksflächen B und C sind gemäß § 21 a (2) BauNVO zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO die Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes festgesetzter Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze (A) hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschößfläche im Sinne der §§ 19 (2) und 20 (1) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 21a (3) 2. und (4) 2. BauNVO nicht anzurechnen.

2.2.4 Im Baugebiet C ist gemäß § 17 (10) BauNVO für die Mittelhäuser von Hausgruppen eine Grundflächenzahl von 0,55 und eine Geschößflächenzahl von 1,1 zulässig.

2.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

2.3.1 Im Baugebiet A ist eine besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Garagenzeile mit einseitiger Grenzbebauung und einer max. Baukörperlänge von 40 m.

2.3.2 Die Doppelhäuser im Baugebiet E sind als Kettenhäuser mit verbindenden Garagen auszuführen.

2.3.3 Im Baugebiet F ist eine besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen. Einzelhäuser dürfen in einseitiger Grenzbebauung ausgeführt werden, wobei eine Grundstückseite auf der Grenze bebaut werden kann, während auf der gegenüberliegenden Seite ein Bauwuch von 3,00 m einzuhalten ist. Fenster zum Bauwuch sind nur in den Stirnseiten der Endhäuser zulässig.

2.3.4 Die Vorschriften der Landesbauordnung zur Regelung der Abstände, insbesondere §§ 7 - 11 LBO gelten unbeschadet der Festsetzungen von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

- 2.3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen gemäss § 9 (1) 2. BBauG ist durch Eintrag der Firstrichtung in den Bebauungsplan (Teil II, Blatt 1) verbindlich festgelegt. Die Hauptrichtungen der Aussenwände verlaufen parallel bzw. rechtwinklig zur Firstrichtung. Abschrägung von Vor- und Rücksprüngen, Ecken etc. in geringfügigem Ausmass sind zulässig. Baukörper sollten möglichst parallel bzw. rechtwinklig zu den festgelegten Baugrenzen angeordnet werden, sofern nicht eine verbindliche Regelung durch die Festlegung der Firstrichtung getroffen ist.

2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 2.4.1 Die verbindliche Höhenlage der baulichen Anlagen bezogen auf Oberkante Erdgeschossboden ist aus den Schnittzeichnungen (Bebauungsplan Teil II, Blatt 3) und der Tabelle (Teil II, Blatt 1) ersichtlich. Abweichungen von ± 25 cm zu den in den Schnitten festgelegten N.N.Höhen können zugelassen werden.
- 2.4.2 Zulässige Abweichungen nach § 2.4.1 dieses Textes sind in den Baugebieten C bis F nur für die gesamte Anlage als Ganzes, d.h. für jedes Einzelgebäude um das gleiche Mass zulässig.
- 2.4.3 Untergeschosse - sofern zulässig - sind, bezogen auf Oberkante Fussboden, mindestens 2,45 m unter der für das Erdgeschoss festgelegten N.N.Höhe anzulegen.

2.5. Stellplätze und Garagen

- 2.5.1 Stellplätze oder Garagen sind gleichzeitig mit den dazugehörigen Gebäuden anzulegen bzw. zu errichten. In den Baugebieten A, B und C können anstelle der Garagen zunächst Stellplätze angelegt werden.
- 2.5.2 In den Baugebieten C, E und F sind im Bereich der Garagenzufahrten Stauräume von mind. 5,00 m Länge anzulegen. Zufahrten von nebeneinander liegenden Garagen sind als einheitliche Fläche zu gestalten und dürfen nicht durch bauliche Anlagen wie Mauern, Zäune etc. geteilt werden. Im Baugebiet E sind die geforderten Stauräume zur Strasse hin offen zu halten; Absperrungen jeder Art (auch Sperrpfosten, Ketten etc.) sind unzulässig.
- 2.5.3 Garagen- und Stellplatzzufahrten sind ausschliesslich von der dafür gekennzeichneten Seite zulässig.

2.6. Verkehrsflächen

- 2.6.1 Die innere Erschliessung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über einen befahrbaren Wohnweg von 5,00 m Breite mit einem beidseitigen Schrammbord von je 50 cm Breite und bis zu 5 cm Höhe. Die Höhenlage des Wohnweges ist durch Eintrag von Entwurfshöhen

über N.N. im Bebauungsplan (Teil II, Blatt 1) festgelegt; geringfügige Abweichungen sind zulässig. Die Ausrundungsradien der Kurven betragen mind. 6,00 m. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage gemäß zeichnerischer Darstellung im Bebauungsplan (Teil II, Blatt 1) anzulegen.

- 2.6.2 Die im Bebauungsplan (Teil II, Blatt 1) mit $1r^1$ gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 9 (1) 21 mit einem Leitungsrecht auf dem Wege einer einzurichtenden Baulast oder Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümer des Grundstückes mit Flst.-Nr. 504/4 zu belasten. Das Leitungsrecht tritt nur dann in Kraft, wenn durch einen Bebauungsplan die Zuführung von der Ringstraße her erforderlich wird. Die mit $1r^2$ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für die Einlegung eines Stromversorgungskabels zugunsten der Badenwerk AG zu belasten.

§ 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG und §§ 111 LBO

3.1 Genehmigungspflicht von Vorhaben

Gemäß § 111 (2) 1. LBO wird hiermit für Vorhaben im Sinne des § 89 (1) 2,3,11,14,17-19,26 und 29 LBO im Geltungsbereich des Bebauungsplans Frühgarten II die Genehmigungspflicht festgesetzt.

3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen.

- 3.2.1 Außenwände sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu behandeln (Verputz, Verschalung, Abschlämmung usw.). Farben und Materialien von außen sichtbaren Bauteilen sind im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Grundsätzlich sollen jedoch gedeckte erdige Farbtöne und keine glänzenden Baumaterialien verwendet werden.
- 3.2.2 Garagen sind grundsätzlich in massiver Bauart auszuführen; Blechbauteile für Außenwände und Dacheindeckung sind unzulässig. Fertiggaragen sind zulässig, wenn sie den Charakter von massiven Garagen haben und sonstigen Bedingungen dieses Textes entsprechen.
- 3.2.3 Bei eingeschossigen Wohngebäuden darf die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut, nicht mehr als 3,40 m betragen. Bei zweigeschossigen Wohngebäuden beträgt die Traufhöhe 6,15 m.
- 3.2.4 Zusammenhängende Hausgruppen und Garagen, die in Gruppen zusammengefaßt oder in längere Hausreihen (Kettenhäuser) integriert sind, sollten gleichzeitig ausgeführt und müssen als Einheit gestaltet werden.

- 3.2.5 Die Entwurfshöhen der baulichen Anlagen sind durch Eintrag in die Schnittzeichnungen (Teil II, Blatt 3) und die Tabelle (Teil II, Blatt 1) sowie durch Teil I, § 2.4 festgelegt.
- 3.2.6 Geneigte Dächer sind mit einheitlichem Material in rotbraunen Farbtönen einzudecken, Flachdächer sind zu bekiesen.
- 3.2.7 Zulässig sind Satteldächer sowie davon abgeleitete Dachformen. Nebenfirste und abgewalmte Dächer sind nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Vorschrift können im Baugebiet F zugelassen werden.
- 3.2.8 Die zulässigen Dachneigungen sind durch Eintrag in die Tabelle (Teil II, Blatt 1) festgesetzt. Die Festsetzungen von Dachneigungen gelten grundsätzlich für das Baugebiet als Ganzes; sämtliche baulichen Anlagen eines Baugebietes sind in ihrer Dachgestaltung aufeinander abzustimmen und müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.

3.3 Gestaltung von Vollgeschossen als Dachgeschosse

Für Vollgeschosse, die als Dachgeschosse ausgeführt werden sollen oder nach Maßgabe des § 2.2.2 dieses Textes als Dachgeschosse auszuführen sind, gelten folgende Vorschriften:

- 3.3.1 Dachgeschosse müssen der Definition gemäß § 2 (4) LBO entsprechen.
- 3.3.2 In Kniestöcken bis zu 1,50 m Höhe sind Fenster nicht zulässig.
- 3.3.3 Dachgaupen sind im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.

3.4 Grundstücksgestaltung und Einfriedigungen

- 3.4.1 Grundstückszuwege und Garagenzufahrten müssen geplant und befestigt werden. Die zu befestigenden Flächen sind mit Verbundsteinen, die Parkflächen mit Rasengittersteinen zu versehen.
- 3.4.2 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Nutzung von Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.
- 3.4.3 Pro Bauplatz ist mindestens ein hoch- oder halbstämmiger Laubbaum zu setzen. Dies kann ein Obstbaum oder ein sonstiger Laubbaum sein.

- 3.4.4 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind bei Geländebeziehungsänderungen zu berücksichtigen.
- 3.4.5 Einfriedigungen gegen öffentliche Bereiche und private Gemeinschaftsanlagen sind als Jägerzaun von 0,80 m Höhe auszuführen. Im Bereich der Vorgärten können stattdessen Rasenkantsteine bis zu 0,10 m Höhe zugelassen werden. Die Gestaltung anderer Einfriedigungen ist im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Innerhalb eines Baugebietes sind Einfriedigungen einheitlich zu gestalten.

3.5 Antennenanlagen

- 3.5.1 Je Gebäude ist nur ein Antennenmast für Außenantennen zulässig.
- 3.5.2 Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Einzel-Außenantennen unzulässig.
- 3.6 Sammelgaragen sind mit Benzinabscheider nach § 23 (3) GaVO zu installieren.
- 3.7 Das Niederspannungs- Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

§ 4 Besondere bauliche Vorkehrungen nach § 9 (5) BBauG

Besondere bauliche Vorkehrungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen gemäß § 9 (5) BBauG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Frühgarten II nicht erforderlich.

§ 5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BBauG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Frühgarten II gibt es keine/folgende nachrichtliche zu übernehmende Festsetzungen.

(Von der Gemeinde zu ergänzen)

GENEHMIGT S. 1-7

Rastatt, den 14. SEP. 1979



Landratsamt Rastatt-4.11

117.
Müller

Anlage 1

Bebauungsplan Frühgarten II

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Aufgabe des Sägewerkes Renschler und dem damit verbundenen Abriß der Produktions- und Lagergebäude wird im unmittelbar an den alten Stadtkern grenzenden Bereich eine größere Fläche zur Umnutzung und Wiederbebauung frei. Sowohl die Größe des Gebietes als auch die Nähe zum historischen Zentrum der Stadt bewirken ein öffentliches Interesse an der geordneten Entwicklung des Bereiches und machen daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dieser Erkenntnis trug der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim Rechnung, indem er in seiner öffentlichen Sitzung am 22. Mai 1978 den Beschluß faßte, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bedingt sowohl durch die begrenzte Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde als auch die Lage des Planungsgebietes innerhalb der zusammenhängenden Bebauung, reicht gemäß § 2 (2) BBauG der Bebauungsplan aus, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu lenken. Da es sich bei der geplanten Nutzung in Anlehnung an den umgebenden Bestand um Wohnbauflächen handelt, ist eine gegenseitige Beeinträchtigung weitgehend ausgeschlossen.

2. Allgemeine Grundlagen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke zwischen Ringstraße und Im Stadtried mit Flst.-Nr. 508 (teilweise), 498/1 (teilweise), 504/2, 504/5 (teilweise), 504/6 und 504/7 mit insgesamt ca. 8.110 qm Fläche. Entsprechend der Größe des Planungsgebietes und der Einbindung in das Ortsgefüge sind Ausweisungen für öffentliche und private Versorgungseinrichtungen nicht erfolgt; die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über das vorhandene Netz erfolgen. Die äußere Erschließung ist durch Anbindungsmöglichkeiten

über Ringstraße, Im Stadtried und Frühgartenstraße sichergestellt.

3. Bodenordnung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich im wesentlichen in einer Hand. Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. BBauG wird deshalb nicht erforderlich.

4. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch Erschließungsmaßnahmen, wie Straßenherstellung, Parkierungs- und Grünflächen, Wasserversorgung und Kanalisation voraussichtlich entstehen, betragen insgesamt ca. DM 200.000,--. Über die Kostentragung wird zwischen der Stadt und dem Bauträger ein besonderer Vertrag geschlossen.


5. Bauweise

Geplant sind
18 Einheiten in zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern,
3 Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.

6. Zeitplan

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren bis Sommer 1979 durchzuführen und die Bebauung bis etwa 1982 abzuschließen.

Kuppenheim, den 18. Dezember 1978


(Bacher)
Bürgermeister



Gemeinde Kuppenheim
Landkreis Rastatt

Satzung

über ~~Änderung/Ergänzung/Aufhebung~~ des Bebauungsplanes

für das Gebiet "Frühgarten II", Flst.-Nr. 508 (Teil), 498/1 (Teil), 504/2, 504/6, 504/7

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 76 (BGBl. I S. 2256) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22. 12. 1975 (Ges.Bl. 76 S. 1) hat der Gemeinderat am 19. November 1979 die ~~Änderung/Ergänzung/Aufhebung~~ des Bebauungsplanes für das Gebiet "Frühgarten II", Flst.Nr. 508(Teil), 498/1 (Teil), 504/2, 504/6, 504/7, der am 27.9.1979 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der ~~Änderung/Ergänzung/Aufhebung~~

Gegenstand der ~~Änderung/Ergänzung/Aufhebung~~ des Bebauungsplanes ist ~~xxx~~

- 1) Blatt 2, Baugebiet B - Dachneigung (Bebauungsplan)
- 2)
- 3)

§ 2

Inhalt der ~~Änderung/Ergänzung/Aufhebung~~

- (1) Der ~~Bebauungs-~~plan nach § 1
 - wird ersetzt durch den plan vom nach Maßgabe der Begründung vom
 - wird zeichnerisch (~~xxxxxx~~) geändert/~~xxxx~~ nach Maßgabe der Begründung vom 19.11.1979
 - wird ergänzt durch den plan vom nach Maßgabe der Begründung vom
 - wird aufgehoben.
- (2) Der plan nach § 1
 - wird ersetzt durch den plan vom nach Maßgabe der Begründung vom
 - wird zeichnerisch (durch ein Deckblatt) geändert/ergänzt nach Maßgabe der Begründung vom
 - wird ergänzt durch den plan vom nach Maßgabe der Begründung vom
 - wird aufgehoben.
- (3) Die Bebauungsvorschriften nach § 1
 - werden ersetzt/geändert/ergänzt durch die Bebauungsvorschriften nach § 3
 - werden aufgehoben.





Bürgermeisteramt der Stadt Kuppenheim

Bürgermeisteramt · Postfach 12 29 · 7554 Kuppenheim 1

Telefon (0 72 22) 40 51

Bankverbindungen:

Bezirkssparkasse Kuppenheim
(BLZ 665 514 80) Konto 0232

Volksbank-Raiffeisenbank Rastatt
(BLZ 665 900 00) Konto 100 450 10

Postscheckkonto Karlsruhe 14971-750

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

7554 Kuppenheim,

B E G R Ü N D U N G

Zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Frühgarten II" Flst.-Nr. 508 (Teil), 498/1 (Teil), 504/2, 504/6, 504/7.

Infolge eines Redaktionsversehens wurde in der Legende zu Blatt 2 - Bebauungsplan - im Gebiet B eine Dachneigung von 30° anstelle 45° eingesetzt.

In den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes waren bereits 45° ausgewiesen.

Um die vorgesehene Bebauung verwirklichen zu können, ist die Dachneigung zu korrigieren.

Die Eigentümer aller berührten und angrenzenden Grundstücke wurden schriftlich zu der geplanten Änderung gehört. Es sind keine Einwendungen vorgetragen worden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Kuppenheim, den 19. November 1979


(Matt)
Bürgermeisterstellvertreter