

Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Friedrichstraße 20-30

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 73 und 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (GBl. 1976 S. 1) mit letzter Änderung hat der Gemeinderat am 16. Sept. 1985 den obengenannten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

- 1) Straßen- und Baulinienplan
- 2) Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind

- 1) Begründung mit Übersichtsplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Kuppenheim, den 17. Sept. 1985




Bürgermeister

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.
§ 7 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 1. O. OKT. 1985



Landratsamt Rastatt

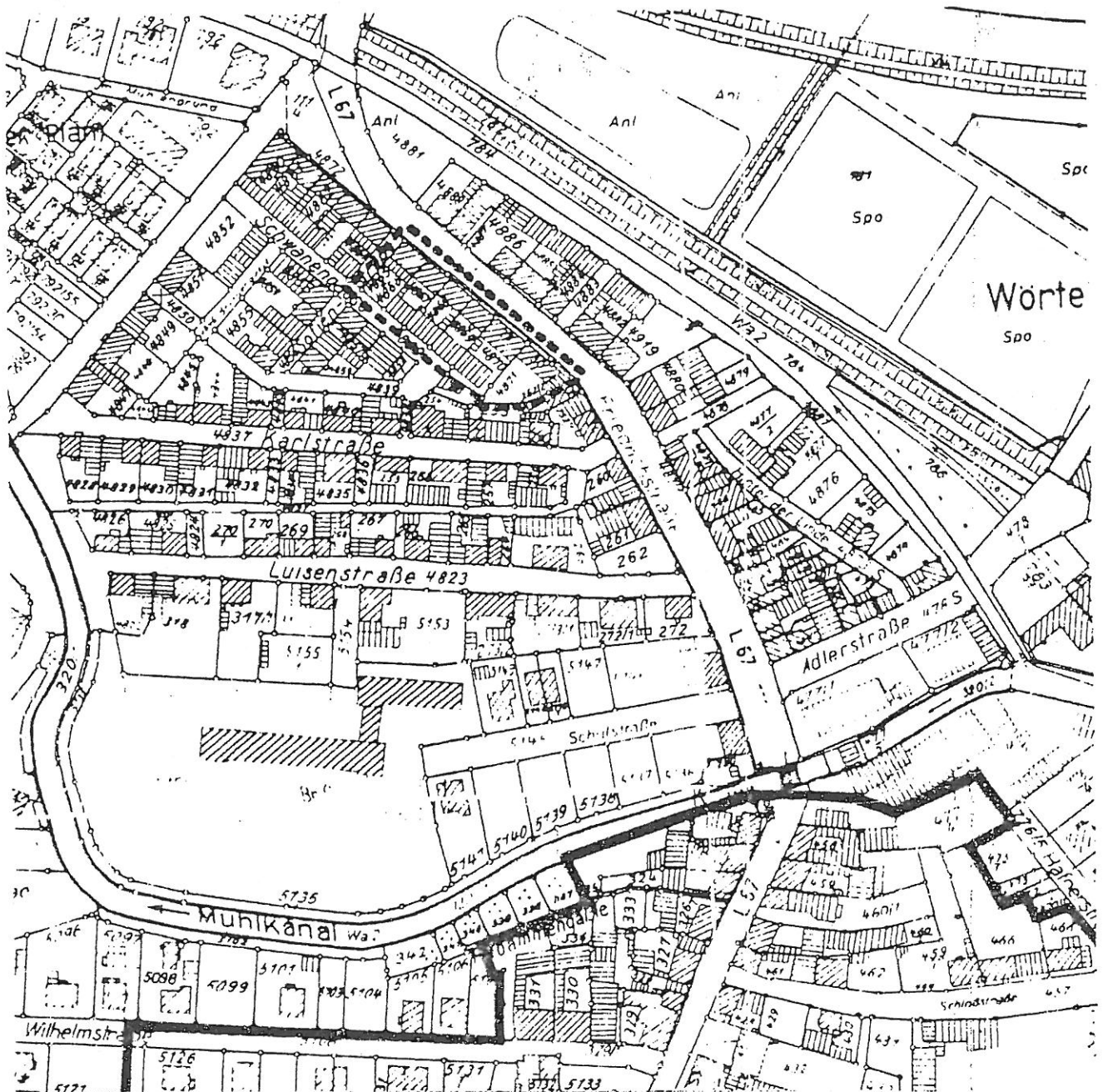
1. Fl.

[Handwritten signature]

Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

Teilbebauungsplan Friedrichstraße 20-30

Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 (8) BBauG)



1.0 Lage

Die Bauzeile Friedrichstraße 20-30 ist Teil der sogenannten Murgvorstadt, eines kleinteilig bebauten Bereichs, ursprünglich mit überwiegend landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und den daraus folgenden Nebengebäuden besetzt.

2.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die nordwestliche Bebauung der Friedrichstraße ist noch weitgehend geprägt von der kleinteiligen historischen Bebauung. Ein Großteil der Gebäude ist als Kulturdenkmal nach §§ 2/12 Denkmalschutzgesetz eingestuft. Die geänderten Nutzungsanforderungen und der Bauzustand einzelner Gebäude lassen Veränderungen erwarten.

Eine Ableitung neuer Bebauung nach § 34 aus dem Bestand ist nicht hinreichend präzise möglich. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete, den heutigen Erfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt werden, die sich gleichzeitig in den Bestand geschützter und erhaltungsfähiger Bau- substanz einfügt.

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat in der Sitzung am 20.5.1985, die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Teilgebiet Friedrichstraße 20-30 beschlossen.

Der Gemeinderat hat nach einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 9.7.1985 und der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 29.7.1985 dem Planentwurf zugestimmt.

3.0 Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

Das Planungsgebiet ist Teil der historischen Siedlungsfläche, nicht jedoch des historischen Stadtkerns. Es ist Teil der noch überwiegend erhaltenen Murgnerstadt und prägt mit der nordwestlichen Begrenzung der Friedrichstraße ganz wesentlich das Stadtbild bzw. die Ortseinfahrt mit.

Im festgestellten Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen gekennzeichnet.

Für diesen Bereich bestehen bisher keine rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungspläne.

Das Plangebiet ist Teil der Dorfentwicklungsplanung.

4.0 Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Gelände fällt von der Friedrichstraße zur Schwanengasse leicht ab. Die Grundstücke sind überbaut, die Straßenseite ist Süd-Ost, die Hofseite Nord-West orientiert.

4.2 Nutzung

Die bebauten Flächen wurden früher überwiegend zum Wohnen und für die Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung läuft aus, die Gebäude stehen teilweise leer.

4.3 Verkehr

Die Parzellen sind überwiegend von der Friedrichstraße und von der Schwanengasse aus erschlossen, wobei die Schwanengasse untergeordnete direkte Einschließungsfunktion als Wohnweg hat.

Der heute starke Verkehr auf der Friedrichstraße soll langfristig auf die örtliche Erschließungsfunktion beschränkt werden (Umgehung der L 76a).

Der ruhende Verkehr ist grundstücksbezogen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht oder benützt den öffentlichen Straßenraum.

4.4 Äußere Erscheinung

Die Straßenfront ist mit wenigen Ausnahmen in der historischen Bebauung (1-geschossig) erhalten. Die Gebäude sind teilweise in schlechtem Zustand. Die Nebengebäude an der Schwanengasse stehen weitgehend leer, sind abgerissen oder durch andere Nutzung ersetzt.

4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind jeweils in privatem Einzeleigentum.

5.0 Planung

5.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Friedrichstraße. Straßengeleitete Parkierung ist langfristig möglich. Die Schwanengasse dient der direkten Zufahrt und soll für die Erschließung der privaten Stellplätze herangezogen werden.

5.2 Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke und die Entsorgung ist durch Anschluß, bzw. Ausbau der vorhandenen Netze möglich und gesichert.

5.3 Nutzungen

Die Einbindung der Neubebauung in die zum Teil denkmalgeschützte Nachbarbebauung einerseits, die Anforderung an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten andererseits, verlangt in dem überwiegend bebauten Bereich die Überschreitungen der nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahl.

5.4 Gestaltung

Die Einbindung zukünftiger Neubebauung in den denkmalgeschützten Bestand verlangt besondere gestalterische Bindungen, vor allem für die Straßenfront in der Friedrichstraße. Dementsprechend sind Bindungen nach § 73 LBO in der Satzung enthalten. Der Straßenraum der Friedrichstraße soll aufgewertet werden. Dementsprechend sind Bindungen zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen (Gehwege), sowie Pflanzgebote im öffentlichen Raum festgesetzt.

5.5 Planverwirklichung

Die Planverwirklichung erfolgt entsprechend dem Bedarf. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

5.6 Kosten

Zur Erschließung der Flächen entstehen keine Kosten. Längerfristig ist der Ausbau und die Ausgestaltung der öffentlichen Flächen in der Friedrichstraße geplant. Es handelt sich dabei nicht um direkt dem Bebauungsplan zurechenbare Kosten.

6.0 Planungsstatistik

Gesamtfläche	2.232 qm	100 %
davon:		
private Grundstücksflächen	2.056 qm	92 %
überbaubare Grundstücksflächen	1.234 qm	56 %
private Grünflächen	704 qm	31 %
öffentliche Verkehrsflächen	294 qm	13 %
Bruttogeschosßfläche	1.645 qm	
Zahl der Wohnungen (bei 100 qm je WE)	16	
Zahl der erforderlichen privaten Stellplätze	16	

Karlsruhe, 10. Juni 1985

aufgestellt:

ARBEITSGRUPPE
BALTIN + VOEGELE
PLANEER + FREIE
ARCHITEKTEN G.R.L.
DIPLOMIERT: NIEURE
WEINBAENNERSTR. 13
D-7500 KARLSRUHE
TEL (0721) 833-19

Stadt Kuppenheim



Trauthwein
Bürgermeister

Stadt Kuppenheim

Teilbebauungsplanung Friedrichstraße 20-30

Bebauungsvorschriften

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Friedrichstraße 20-30 und umfaßt die Flurstücke 4866, 4867, 4868, 4869, 4870, 4871, 111 (teilweise).

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BBauG i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und der BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 763).

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art (§§ 1-15 BauNVO) und Maß (§§ 16-21a BauNVO) der baulichen Nutzung.

Das Plangebiet wird festgesetzt als
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1-5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) richtet sich nach dem Plan- eintrag und ist als Höchstgrenze festgelegt.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO).

Die Bauweise ist festgesetzt:

- Geschlossene Bauweise

- abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Gebäude einseitig auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind. Von der südöstlichen Grundstücksgrenze muß dafür ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

1.5 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie entlang der Friedrich- straße um bis zu 60 cm auf höchstens 1/4 der Gebäudelänge ist zulässig. Hauseingangstreppe sind außerhalb der Baulinie im öffentlichen Straßen- raum bzw. auf privaten Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (2) Satz 3 und § 23 (3) Satz 3 BauNVO).

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

Nebenanlagen nach § 14 (1) sind - ausgenommen Pergolen und Rankgerüste - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO).

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG).

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG).

Die Sockelhöhe (entspricht Oberkante EG-Rohfußboden) darf mit Bezug auf die anliegenden Verkehrsflächen entlang der Friedrichstraße eine Höhe von 0,90 m und entlang der Schwanengasse eine Höhe von 0,20 m im Mittel nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO).

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Schwanengasse in den dafür ausgewiesenen Flächen anzuordnen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG).

Private Freiflächen sind durch Einzelbäume und Strauchpflanzungen zu gliedern (Pflanzgebot für Bäume und Sträucher). Für die Bepflanzung sind bodenständige und landschaftstypische Arten auszuwählen.

6. Höhen der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO).

Für die Gebäude gelten folgende Höhenbegrenzungen:

Bei den Nebengebäuden entlang der Schwanengasse wird eine Traufhöhe von 2,0 m, bei den Gebäuden an der Friedrichstraße wird eine Traufhöhe von 3,60 m zwingend festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich als Höhe zwischen Schnittpunkt Sparrenoberkante und Außenwandfläche und der festgelegten Höhe EG-Fußboden (Schema A).

§ 4

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen im Bebauungsplan vom 28.01.1977 - Gesetz und Verordnungsblatt I. S. 102 und LBO Baden-Württemberg § 73).

7. Dachform und Dachmaterial

Dachform und Dachneigung richtet sich nach den Eintragungen in die Planzeichnung.

Bei baulich untereinander verbundenen Gebäuden sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen. Werden Gebäude später gebaut oder ergänzt, so muß an die vorhandene Dachneigung angepaßt werden.

Zur Erreichung dieser Forderungen können Abweichungen bis zu 5% zugelassen werden.

Dachaufbauten sind nur auf dem Hauptbaukörper entlang der Friedrichstraße zulässig. Dacheinschnitte sind auf dem Hauptbaukörper jedoch nur auf der der Friedrichstraße abgewandten Seite zulässig. Zur Friedrichstraße sind Dachaufbauten (Dachgaupen) mit einer Länge von im Einzelnen maximal 1,20 m insgesamt jedoch nicht mehr als 50% der Trauflänge (Schema B) oder ein Zwerchgiebel mit maximal 4 m Länge und Dachgaupen mit einer Länge von im Einzelnen maximal 1,20 m, insgesamt jedoch nicht mehr als 50% der Trauflänge zulässig (Schema C). Auf der straßenabgewandten Seite sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte auf der ganzen Trauflänge zulässig. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten vom Giebel muß mindestens 1 m betragen und die Traufe muß durchgehend erhalten bleiben.

In der geneigten Dachfläche liegende Dachfenster sollen hochrechteckig sein und dürfen im Einzelnen 1,0 qm, ihre Summe jedoch 10% der Dachfläche, nicht überschreiten. Zur Friedrichstraße hin sind Dachflächenfenster nur als Ausnahme für Nebenräume zugelassen. Sie müssen hochrechteckig im Verhältnis 1 zu 1,2 sein bei einer maximalen Größe von 60 x 80 cm.

Die Traufvorsprünge bei Satteldächern müssen 50-80 cm betragen.

Freistehende Einzelgaragen oder Garagengruppen sind mit geneigten Dächern gemäß Planeintrag auszuführen.

Als Dacheindeckung werden Tonziegel oder andere Materialien in rot oder braun vorgeschrieben. Dabei ist Bezug zu nehmen auf die benachbarten Dächer.

8. Einfriedungen

Entlang der Friedrichstraße sind Einfriedungen nicht zugelassen. Entlang der Schwanengasse sind, soweit keine Bebauung erfolgt, Einfriedungen in Form geschnittener Hecken oder Zäune in natürlichen Materialien vorgeschrieben. Sie dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Sockelmauern als Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind Mauern und Zäune in natürlichem Material bis zu 2 m Höhe zulässig.

9. Beläge

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Parkierungs- Gehweg- und Hofflächen mit einer Pflasterung oder mit wassergebundener Decke zu versehen.

Die privaten Grundstücksflächen entlang der Friedrichstraße sind im gleichen Material wie die öffentlichen Flächen anzulegen.

10. Pflanzbindung - entfällt -

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses als bandartiger Schriftzug von maximal 40 cm Höhe, maximal 50% der Gebäudelänge angebracht werden. Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

12. Hörfunk oder Fernsehantennen

Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine Hörfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

13. Äußere Gestaltung und Farbe

Die äußere Gestaltung der Gebäude, die Fensteranordnung und Teilung ist dem vorgegebenen Bestand der denkmalrechtlich geschützten Gebäude anzupassen. Es sind deshalb nur hochrechteckige Fenster im Verhältnis 1 : 1,2 zulässig. Zur Friedrichstraße hin müssen die Fenster eine Sprossenteilung aufweisen. Zur Schwanengasse sind auch Additionen mehrerer hochrechteckiger Fensteröffnungen zulässig. Die Farbgebung soll in hellen Farbtönen erfolgen und wird anhand von Farbmustern bei der Bauausführung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde festgelegt.

§ 5

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

14. Denkmalschutz

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Gebäude sind Kulturdenkmale nach § 2 bzw. § 12 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg.

Vor baulichen Eingriffen und vor Veränderungen des Erscheinungsbildes dieser Gebäude ist die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rastatt) wie das Landesdenkmalamt, Außenstelle Karlsruhe, frühzeitig zu hören.

Veränderungen an und in den Kulturdenkmälern dürfen nur mit Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen. Entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren sind erforderlich.

S. 1-4

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.
§ 7 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 1. OKT. 1985



Landratsamt Rastatt

l. F.
[Handwritten signature]