

Satzung

über den Bebauungsplan für das Gebiet "Bahnhofstraße", Flst.-Nr. 111/1, 777/1, 2687/1, 2687/2, 2687/5, 2687/9, 2687/13 und 2687/16

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1966 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 251) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 14. Mai 1979 den Bebauungsplan für das Gebiet "Bahnhofstraße", Flst.-Nr. 111/1, 777/1, 2687/1, 2687/2, 2687/5, 2687/9, 2687/13 und 2687/16 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) Ubersichtsplan
- 2) Plan
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) ~~Gründungs- und oberirdische~~ Begründung
- 5)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung widerstand tut.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kuppenheim, den 18. Juni 1979



Bochofer

(Bochofer)
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 S.1+2

Rastatt, den 17. OKT. 1979



Landratsamt Rastatt-4.11

*1. F.
Müller*

- 1 -

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan
Stadt K u p p e n h e i m, Bahnhofstrasse

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BBauG

1. Bauland § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
Baugebiet § 8 BauNVO
Gewerbegebiet GE mit Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO
 - 1.1.1. Ausnahmen im GE
§ 8 Abs. (3) BauNVO
Wohnungen für Aufsichtspersonen, sowie für
Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind
zulässig.
 - 1.2. Mischgebiet § 6 BauNVO
 - 1.3. Mass der baulichen Nutzung
§ 17 Abs. (1)
siehe Eintragungen im Plan
 - 1.3.1. Die zulässige GRZ und GFZ sind Höchstwerte,
bezogen auf die jeweiligen Grundstücks-
flächen, sowie der angegebenen Vollgeschosse.
 - 1.3.2. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem Plan-
eintrag ersichtlich.
 - 1.4. Bauweise
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BBauG in Verbindung
mit § 22 BauNVO
 - 1.4.1. Offene Bauweise = 0 § 22 Abs. (2) BauNVO

- 2 -

- 2 -

- 1.4.2. b = Abweichende Bauweise (offen, jedoch Gebäudelängen von max. 100.-- m zulässig)
§ 22 Abs. (4) BauNVO
- 1.4.3. Im WA sind, wo der Plan dies vorsieht, nur Doppelhäuser zulässig.
- 1.5. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
innerhalb der eingezeichneten Baugrenze
Die Firstrichtungen sind parallel zur Bahnhofstrasse, zur Planstrasse A und B anzuordnen.
- 1.5.1. Die Gebäudeform gestaltet sich innerhalb der Baugrenzen.
- 1.5.2 Als Ausnahme dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Vordächer 1,50 m über die Baugrenze hinausragen. Versandüberdachungen bis max. 3,00 m.
- 1.6. Nebenanlagen § 14 Abs. (1) 4 (2) BauNVO 1 sind im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig.
- 1.7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
- 1.7.1. Die Erdgeschossfussbodenhöhe darf in Gebäudemitte nicht mehr als 1,00 m über der Strassenkronen der Bahnhofstrasse, Planstrasse A und Planstrasse B liegen.

- 3 -

- 3 -

- 1.8. Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG in Verbindung
mit § 69 Abs. 1 LBO Ba-Wü).
- 1.8.1. Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flä-
chen und bei weiterem Bedarf innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.8.2. Die Garagen an den Grundstücksgrenzen dürfen
eine Höhe von $h = 2,50\text{m}$ bis O.K. Atika nicht
überschreiten.
- 1.8.3. Die Garagen sind mit bekiesten oder begrünten
Flachdächern (Bepflanzung) auszubilden.
- 1.8.4. Stellplätze sind innerhalb und ausserhalb der
Baugrenzen zulässig.
- 1.8.5. Die Zufahrt zu den Grundstücken, zu Garagen
und Parkplätzen darf nur von den Erschliessungs-
strassen aus erfolgen,
das heisst:
- | | |
|----------|--|
| zu GE II | von Bahnhofstrasse aus |
| zu GE II | dto. |
| zu Mi II | von Bahnhofs- und Erschliessungs-
strasse aus |
- 1.8.6. Bei Sammelgaragen sind Benzin- und Ölabscheider
zu installieren.
2. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Die Abgrenzung der Verkehrsflächen sind aus dem
Planeintrag ersichtlich.

- 4 -

- 4 -

- 2.1. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG
Das Niederspannungs- und Stromversorgungs-
netz wird in Erdkabel ausgeführt.
3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BBauG)
Das Anpflanzen von Bäumen ist in Stellung und
Art aus dem Planeintrag ersichtlich und wird
vorgeschrieben.
Bei Ausfall müssen sie ersetzt werden.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) BBauG)
In den Anschlussbereichen der Bahnhofstrasse
und der Erschliessungsstrasse an die L 68,
sind die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden
Bebauung, sowie Bepflanzung mit Bäumen und Sträu-
chern, freizuhalten.
Das Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 687/2
erhält Bestandschutz bis zu seiner Erneuerung.
- Sichtfeld Bahnhofstrasse 10/85 m
Sichtfeld Erschliessungs- 4/85 m
strasse

- 5 -

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verb. mit § 111 LBO Ba-Wü)

1. Äussere Gestaltung

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Bei Gestaltung der Aussenflächen sind blanke Metallelemente zu vermeiden.

Zur Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte, erdfarbene Töne zulässig.

2. Gebäudehöhen

(§ 111 Abs. 1 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 2 BBauG)

2.1. Die Höhe der Gebäude, gemessen von O.K. Erdgeschossfussboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit U.K. Sparren, darf folgende Masse nicht überschreiten:

GE II h = 9,00 m

Mi II h = 6,50 m

WA II h = 6,00 m

3. Dachgestaltung

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1. Dachformen

3.1.1. In Geltungsbereich GE sind Satteldächer mit 10 - 20° zulässig, Hauptfirstrichtung parallel zur Bahnhofstrasse, ebenfalls sind Flachdächer zulässig.

- 6 -

- 3.1.2. Im Geltungsbereich Mi sind Satteldächer mit 30 - 35° zulässig.
Hauptfirstrichtung parallel zur Bahnhofstrasse oder Erschliessungsstrasse.
- 3.1.3. Dachaufbauten sind unzulässig.
- 3.1.4. Die Dächer sind mit nichtglänzendem, dunklem Material einzudecken.

- 4. Einfriedigungen
 - 4.1. Einfriedigungen in Form eines Jägerzaunes, lebenden Zaun (Hecke) oder Mauer sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
 - 4.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
 - 4.3. Im GE dürfen Einfriedigungen aus grünem Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 2,50 m erstellt werden.

Kuppenheim, im Okt. 1978

Stadt Kuppenheim

Der Bürgermeister

Der Planer

Franz W a l z
Freier Architekt

GENEHMIGT S. 1-6

Rastatt, den 17. OKT. 1979



Landratsamt Rastatt - 4.11

117
[Handwritten signature]

Bebauungsplan für das Gebiet der Grundstücke Flst.-Nr. 111/1, 777/1, 2687/1, 2687/2, 2687/9, 2687/13, 2687/16 "Bahnhofstraße"

B e g r ü n d u n g

Das Gebiet der Grundstücke Flst.-Nr. 111/1, 777/1, 2687/1, 2687/2, 2687/5, 2687/9, 2687/13, 2687/16 ist planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen. Neben den Anlagen der Deutschen Bundesbahn sind ein Restaurant mit Übernachtungsmöglichkeiten und weitere gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Die Eigentümer der südlich der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke beabsichtigen eine Änderung bzw. Erweiterung der vorhandenen Bebauung. Um diese bauliche Entwicklung zu ordnen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücksflächen im Eigentum der Deutschen Bundesbahn sind als Gewerbegebiet ausgewiesen ebenso wie das südlich davon gelegene Areal der Spedition Walz. Zwischen das südwestlich gelegene allgemeine Wohngebiet mit der vorhandenen Gaststätte schiebt sich ein Mischgebiet, um Störungen der Wohnbebauung durch die gewerbliche Nutzung zu vermeiden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die noch auszubauende Bahnhofstraße und die Planstraße A. Beide Straßen können an die vorhandene Landesstraße 67 angeschlossen werden.

Die Erschließung des Gebietes durch Kanalisation und Wasser muß noch erfolgen. Die Erschließungseinrichtungen der Stadt sind bis an das Baugebiet herangeführt. Lediglich die interne Erschließung muß noch durchgeführt werden. Die Gesamtkosten werden auf 200.000,-- DM geschätzt. Die Finanzierung erfolgt über Anliegerleistungen und ordentliche Haushaltsmittel der Stadt.

Aus landschaftlichen Gründen ist eine intensive Eingrünung des Baugebiets vorgesehen. Dies gilt vor allem für den Bereich entlang der Bahnanlagen und des Murgdamms.

Mit Ausnahme der Wohngrundstücke sind sämtliche Grundstücke in diesem Gebiet bereits vermessen, so daß eine Bodenordnung nicht erforderlich wird. Die Wohngrundstücke werden im Wege der Einzelvermessung abgetrennt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG ist durchgeführt. Zur Information der betroffenen und beteiligten Bürger lag der Bebauungsplanentwurf vom 30. 10. bis 9. 11. 1978 öffentlich aus. Am 9. 11. 1978 wurde eine allgemeine Erörterung der Planung durchgeführt.

Kuppenheim, den 18. Dezember 1978

gez. Bachofer

(Bachofer)