

# **SATZUNG**

## **über den Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hebammengäße"**

Nach § 10 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Absatz 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108); § 74 der LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der GemO für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. '96 S. 29) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.10.1998 den Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hebammengäße" als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Planzeichnung in der Fassung vom 27.07.1998 maßgebend.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus

1. der Planzeichnung vom 03.11.1997 in der Fassung vom 27.07.1998,
2. den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hebammengäße", in der Fassung vom 27.07.1998,  
jeweils mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen.

Beigefügt ist die Begründung zum B-Plan vom 03.11.1997, in der Fassung vom 27.07.1998.

Als Anlage beigefügt ist der Dachaufsichtsplan M. 1:500 in der Fassung vom 27.07.1998.

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den nach § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften zuwider handelt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

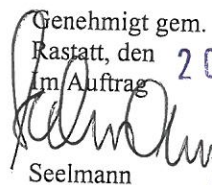
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans besteht seit 1951 ein "Bebauungsplan für die Gewanne Rempenacker, Obere Zellerwiesen etc.". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wilhelmstraße/Hebammengäble" treten die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans außer Kraft.

Kuppenheim, den 21. Oktober 1998

  
Trauthwein  
Bürgermeister



Genehmigt gem. § 6 BauGB v. 27.8.1997  
Rastatt, den 20.06.00  
Im Auftrag  
  
Seelmann



20. Juni 2000

Der Bebauungsplan wurde am.....vom Landratsamt Rastatt für  
unbedenklich erklärt.

29. Juni 2000

Die Unbedenklichkeitserklärung wurde am.....durch das Amtsblatt  
der Gemeinden Bischweier / Kuppenheim "Kommunal-Echo" öffentlich bekannt  
gemacht.

29. Juni 2000

Der Bebauungsplan ist damit am.....in Kraft getreten.

Kuppenheim, den 29. Juni 2000  
Das Bürgermeisteramt:



Trauthwein  
Bürgermeister



# STADT KUPPENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "WILHELMSTRASSE / HEBAMMENGÄSSLE"

### BEGRÜNDUNG

Voegele und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

## 2. Planerfordernis

Für den Bereich Friedrichstraße/Wilhelmstraße/Mühlkanal (Teilweise Bestandteil des Sanierungsgebietes) sind bauliche und nutzungsmäßige Veränderungen erkennbar (Bauvoranfrage) die zur Umstrukturierung des gesamten Bereichs führen können.

Seit Beginn der Sanierung im Ortskern wurden für diesen Baublock städtebauliche Ziele formuliert und weiter konkretisiert.

Die wesentlichen Ziele für das Gebiet insgesamt sind:

- Erhaltung der geschlossenen Raumkante entlang der Friedrichstraße
- Schutz der Uferrandzone entlang dem Mühlkanal und weitgehender Erhalt der Gärten
- Freilegung und maßvolle Neubebauung in der zweiten Reihe auf den dazu geeigneten Grundstücken
- Sicherung der Erschließung.

Die Realisierung soll unter Bezug auf heute gegebene Grundstücke und Gebäude möglich sein.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung hat die Stadt ein B-Plan-Verfahren eingeleitet.

## 3. Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Teil der Altstadt als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Er grenzt im Westen (Wilhelmstraße) an Wohnbauflächen.

Im Einklang mit dem FNP sowie den realen Nutzungsbezügen und Nutzungszielen wird als Art der Nutzung im östlichen Teil des Bereichs "Mischgebiet" (MI) und im Westen für einen kleineren Teil "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

## 4. Lage, Bestand und Einfügung des Baugebietes

Die Flächen sind Bestandteile des innerörtlichen Bereiches zwischen Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Mühlkanal im Norden der Altstadt. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 10.149 qm (ca. 1.01 ha).

## 5. Planungsvorgaben

Das Bebauungskonzept ist aus dem Sanierungskonzept von 1985 und dem Entwurf zum Rahmenplan Ortskern entwickelt worden.

Als Grundlage dienten die Vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz.

Seit dem 21. April 1986 besteht der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Kuppenheim“ für das Sanierungsgebiet. Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Hebammengäßle“ umfaßt einen Teil dieses Gebietes und angrenzende Grundstücke.

Anhand der Erhebungen und auf der Grundlage der besonderen Lage in der Altstadt wurde für den Großteil der Flächen Art und Maß der baulichen Nutzung ermittelt, fortgeschrieben und im B-Plan entsprechend umgesetzt.

## 6. Städtebauliches Konzept

### 6.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen, die das Gebiet im Osten, Süden und Westen begrenzen.

Auf der Fläche des Mühlkanals ist entlang der Ufermauer, unterhalb der privaten Gärten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) auf der Grundlage des Gesamtentwässerungsplans eingetragen, auch als Chance zur durchgängigen Begehung der Gartenflächen.

Die vorhandene und geplante Wohnnutzung soll soweit möglich störungsfrei abgeschirmt werden. Aus diesem Grund wird der ruhende Verkehr im Geltungsbereich des B-Plans ausschließlich auf die dafür ausgewiesenen Bereiche (überbaubare sowie entsprechend gekennzeichnete Flächen) beschränkt. Die Zufahrt zu einer geplanten Tiefgarage wird überdacht, die Rampe der Ein- und Ausfahrt erhält eine Einhausung. Aus Gründen des Nachbarschutzes wird ausnahmsweise im Erdgeschoß eine Mauer zwischen zwei Grundstücken zugelassen und im Planteil nachrichtlich eingetragen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, sind Richtwerte. Sie sind für die Neubauteile im B-Plan zu berücksichtigen. Die Bestandsnutzungen sind davon nicht betroffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, also insbesondere die Einrichtung einer Lärmschutzwand sind nach den Örtlichkeiten nicht möglich. Maßnahmen des passiven Schallschutzes wie der Einbau von Schallschutzfenstern können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB angeordnet werden. Die Vorschrift enthält jedoch lediglich die Möglichkeit für die Festsetzung. Eine Verpflichtung hiervon Gebrauch zu machen besteht nicht. Entsprechende Maßnahmen können, der Rechtsprechung nach, der Eigeninitiative der Betroffenen überlassen werden. Dies gilt im vorliegenden Fall um so mehr als der vorhandene Gebietscharakter im wesentlichen nachvollzogen wird.

## 6.2 Nutzung

Die heute gegebene Nutzung wird als Zielsetzung der Planung übernommen. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Wohnnutzung prägend. Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht angemessen und störend.

Für diese Grundstücke werden als Ausnahme lediglich nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen.

Für das Maß der Nutzung gelten die Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der LBO-BW.

## 6.3 Baustruktur

In Fortführung und Ergänzung des noch vorhandenen Gebietscharakters im Geltungsbereich als auch in der näheren Umgebung soll entlang der Friedrichstraße und an der Ecke zur Wilhelmstraße die geschlossene Bebauung erhalten und ergänzt werden. Die vorgesehene Baulinie für diesen Bereich bezieht sich auf den Bestand, mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 324. Hier wird im Plan ein Versatz eingetragen um die ursprüngliche Parzellierung darzustellen.

Im Mischgebiet sind in der zweiten Reihe zweigeschoßige Baukörper vorgesehen, die die gewachsene und historische Gebäudestellung aufnehmen. Zwischen erster und zweiter Reihe sind Ergänzungen in der Erdgeschoßzone möglich.

Vorgaben für die Traufhöhenentwicklung sind erforderlich um eine Anpassung an die Altstadtbebauung zu ermöglichen.

Zugunsten einer störungsfreien Unterbringung von notwendigen Stellplätzen und der Freihaltung der uferbegleitenden Gartenzone am Mühlkanal wird die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen möglich gemacht.

In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie der Bewirtschaftung der Grundstücke dienen und einen Rauminhalt von 50 cbm nicht überschreiten. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen generell nicht zulässig.

Die angemessene Gliederung der Baukörper wie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten die Anpassung der Bauvorhaben an den wertvollen Bestand der nördlichen Altstadt.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8a BNatSchG und § 1a BauGB

Durch Bauleitpläne verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Aufstellung und Änderung zu erwarten, wenn in diesen erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne eines Eingriffs festgesetzt werden sollen.

Bebauungspläne, die z. B. lediglich den baulichen Bestand festschreiben, Nutzungsänderungen in bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen oder einzelne Nutzungen

ausschließen sollen, bereiten keinen Eingriff vor und werden von der Vorschrift des § 8a BNatSchG nicht erfaßt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Innenbereich. Ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan seit 1951, wird für den Geltungsbereich des B- Plans aufgehoben. Eine erstmalige Nutzung liegt nicht vor, die Planung stellt danach keinen Eingriff im Sinne von § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB dar. Entlang der Ufermauer des Mühlkanals wird ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen freigehalten. In diesem Gewässerrandstreifen ist nach § 68 Abs. 4 Wassergesetz (WG) die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich verboten. Dazu gehören auch Anlagen wie feste Zäune, Abstell- und Lagerplätze, Stellplätze usw.

## 8. Bodenordnung

Die Planung beruht auf den bestehenden Grundstücken. Eine gesetzliche Umlegung ist nicht zwingend notwendig. Bei einzelnen Grundstücken sind geringfügige Grenzveränderungen bzw. Bodenordnungen nach § 45 BauGB auf der Grundlage des B-Plans möglich.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Eine dezentrale, grundstücksbezogene Auffangung von unverschmutzt anfallendem Regenwasser und ggfs. Weiterverwendung bzw. Versickerung wird den Grundstückseigentümern empfohlen und von der Gemeinde beratend unterstützt.

Die geplante Stromversorgung über Erdkabel wird im weiteren Verfahren mit der Badenwerk AG abgestimmt, mit dem Ziel, die für die Bauherren im Geltungsbereich und die Anwohner im angrenzenden Bereich günstigste Lösung zu finden.

## 10. Flächen- und Dichtewerte

### 10.1 Flächenbilanz

Bruttobauland	10.149 qm	=	100 %
Mühlkanal	1.568 qm		
Gehweg Friedrichstraße	32 qm		
Hebammengäße	83 qm		
Uferstreifen	65 qm		
Summe öffentliche Flächen ca.	1.748 qm	=	17,2 %
<hr/>			
Nettobauland	8.401 qm	=	82,8 %



## 10.2 Wohneinheiten (WE) und Einwohner (EW)

Anzahl geplanter Wohneinheiten	=	ca.	45
x 2,35 Einwohner	=	ca.	106
bezogen auf 1,01 ha	=	ca.	45 WE/ha
bzw.	=	ca.	106 EW/ha

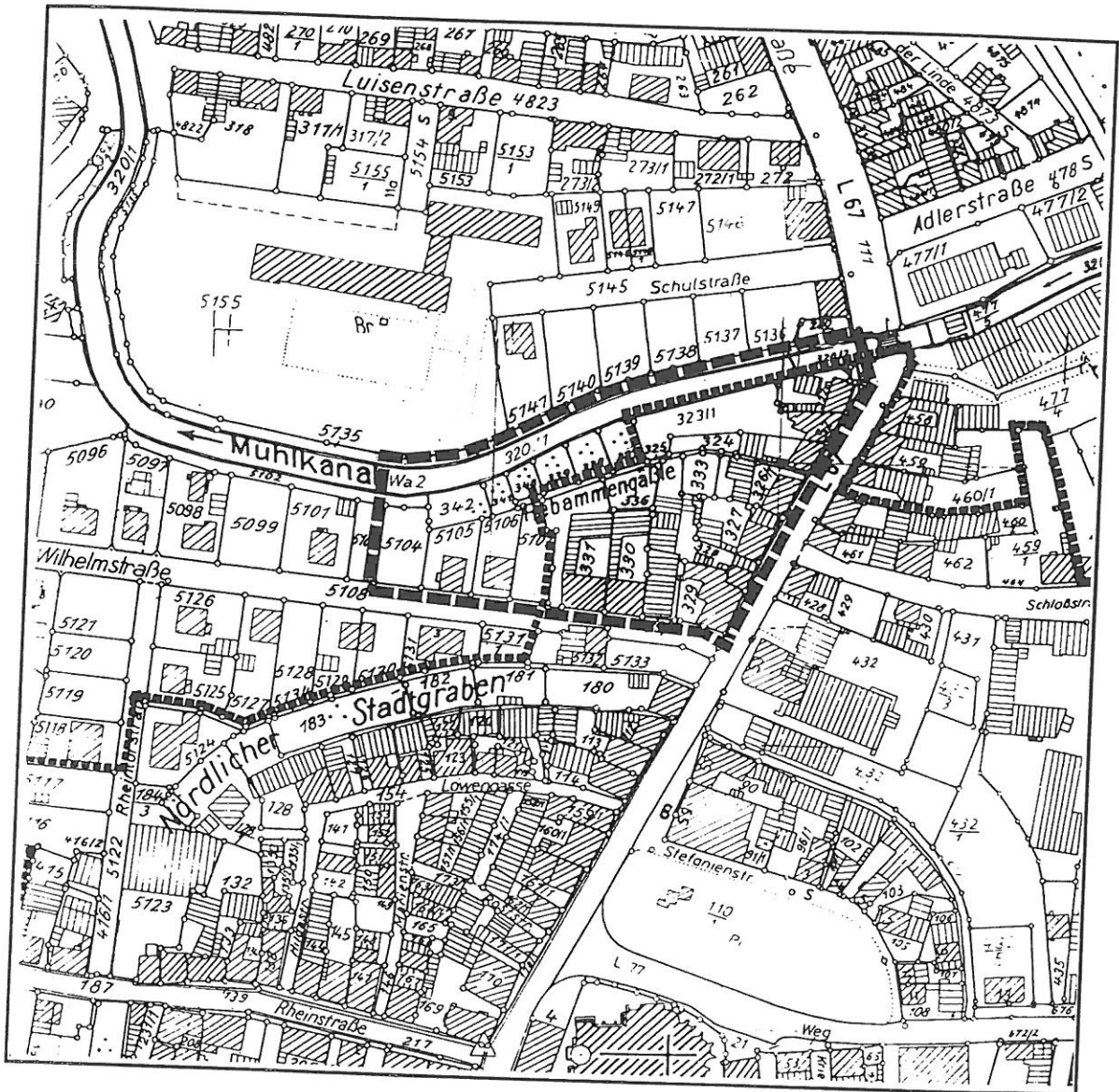
Karlsruhe, den 27. Juli 1998

STADT KUPPENHEIM

B-PLAN „WILHELMSTRASSE / HEBAMMENGÄSSLE“

ÜBERSICHTSPLAN

PLANAUSSCHNITT 1:2.500



..... Abgrenzung Sanierungsgebiet

■■■■■■ Abgrenzung Bebauungsplan

Ausgefertigt:  
Kuppenheim, den 21.10.1998

*[Signature]*  
Trauthwein  
Bürgermeister



# STADT KUPPENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "WILHELMSTRASSE / HEBAMMENGÄSSLE"

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Voegele und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe



STADT KUPPENHEIM

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "WILHELMSTRASSE / HEBAMMENGÄSSLE"

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. Paragraph 9 BauGB gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

## I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Absatz 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung (Plan ZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz 18.12.1995 (GBl. '96, S. 29).

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird an der Friedrichstraße und östl. Wilhelmstraße "Mischgebiet (MI)" festgesetzt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen wird gem. § 9 Abs. Ziff. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet (Bereich A) auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

- 1.2 Im Mischgebiet sind Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe), zulässig.

- 1.3 a) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entsprechend § 17 Abs. 1-3 und § 19 Abs. 1-4 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich B entlang der Friedrichstraße und entlang der Wilhelmstraße sowie in der zweiten Reihe an der nördlichen Friedrichstraße mit zwingend zwei festgesetzt.
- b) Im Mischgebiet (Bereich B) wird für die eingeschossige Bebauung eine Mindesthöhe von 3,0 m und eine maximale Höhe von 4,0 m für die Oberkante Dachdeckung festgesetzt. Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossiger Bebauung wird im allgemeinen Wohngebiet (Bereich A) mit 7,0 m und im Mischgebiet (Bereich B) mit 7,5 m festgesetzt (§ 16, Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO). Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen der Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut bestimmt. Maßgebend ist im Süden die Wilhelm- und im Osten die Friedrichstraße (jeweils Gehweghinterkante gemessen in Grundstücksmitte) § 18 Abs. 1 BauNVO.
- c) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig soweit sie der Bewirtschaftung der Grundstücke dienen und einen Rauminhalt von 50 cbm nicht überschreiten. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO generell nicht zulässig.

## **2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Im Baugebiet sind die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise, teilweise mit einseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Die zweiseitige Grenzbebauung wird ausnahmsweise zugelassen.

## **3 Stellplätze und Garagen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig
- 3.2 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind mit Pflaster, kombiniert mit offener Rasenfuge oder wassergebundener Decke auszuführen.

**4 Verkehrsflächen**  
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB)

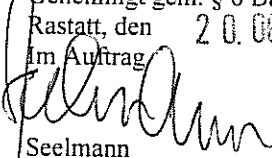
- 4.1 Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist so auszubilden, daß ein niveaugleicher Anschluß der Grundstücksfläche an die Verkehrsfläche möglich ist.
- 4.2 Auf dem Grundstück des Mühlkanals wird ein für die Öffentlichkeit sowie die Abwasserentsorgung bestimmtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) eingetragen.
- 4.3 Auf der Fläche des Grundstücks Nr. 324 wird ein Geh- und Fahrrecht (GF) für einen eingeschränkten Personenkreis zugunsten der Gartengrundstücke Nr. 337, 338, 339, 340 und 341 eingetragen.

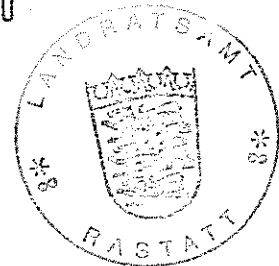
**5 Pflanzgebote**  
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Festlegungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen.  
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind einheimische Laubgehölze zu pflanzen. Obstbäume sind zugelassen. Es sind Baumpflanzungen (Hochstämme) aus folgender Vorschlagliste zu verwenden:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Linden	Tilia platyphyllos, Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotdorn	Crataegus laevigata
Obstbaumhochstämme	

Die restlichen Flächen der Vor-, Mieter- und Hausgärten sind mit Ausnahme der Zuwege entsprechend zu begrünen. Auf Nadelgehölze ist zu verzichten.

Genehmigt gem. § 6 BauGB v. 27.8.1997  
Rastatt, den 20.06.00  
Im Auftrag  
  
Seelmann



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Hebamengäßle"  
gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.08.95 (GBI S. 617)

**1 Fassaden**

Die Fassaden an der Friedrichstraße sollen die überlieferte Maßstäblichkeit der Parzellen beibehalten, um einen zu großen Maßstab zu vermeiden. In diesen Bereichen ist daher eine parzellig gegliederte Bebauung statt eines ungegliederten Gesamtbaukörpers vorzusehen.

Auskragende oder vorgestellte Gebäudeteile z.B. Balkone, Erker, sind im Mischgebiet (Bereich B) an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.

Die straßenseitigen Fassaden der Gebäude und die Gebäudesockel sind zu verputzen. Historisches Fachwerk kann, soweit konstruktiv dafür vorgesehen, sichtbar bleiben.

Für Fenster und Türen sind im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans hochrechteckige Formate oder Fensterteilungen vorzusehen.

**2 Dächer**

a) Im Baugebiet sind im Bereich MI Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 - 50° und im Bereich WA Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 50 ° zulässig.

b) Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig. Pult- und Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

c) Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Dachseite zulässig.

d) Für die Dacheindeckung müssen naturfarbene (nichtglänzende) rote oder braune Dachziegel verwendet werden.

e) Flachdächer müssen begrünt werden. Die Begrünung der Flachdächer muß flächendeckend erfolgen.

**3 Dachgaupen**

a) Dachaufbauten dürfen nur als Walm-, Giebel- oder Schleppgaupen ausgeführt werden.

b) Es dürfen je Gebäudeseite nur einheitliche Dachgaupenformen gewählt werden. Gemischte Formen sind nicht zugelassen.

c) Die Breite einzelner Dachgaupen darf maximal 2,0 m betragen.



- d) Die Summe der Breiten aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf die Hälfte der Hausbreite bzw. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten.
- e) Der Abstand zweier Gaupen zueinander hat mindestens 1,00 m zu betragen.
- f) Der Abstand der Gaupen von den seitlichen Außenwänden der Gebäude (Giebelwand) hat mindestens 1,25 m zu betragen.
- g) Das Gaupendach muß mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes anschließen (gemessen in der Dachschräge).
- h) Unterhalb der Dachgaupen müssen Dachziegel und Dachrinne durchlaufen.

#### **4 Unterschreitung der Abstandsflächen**

Nach § 74 (1) Nr. 6 LBO sind von § 5 (4) LBO abweichende Abstandsregelungen zulässig. Von diesem Recht wird insoweit Gebrauch gemacht, als im festgesetzten MI aus städtebaulichen Gründen (Stadtbild, historische Bebauung) die verminderten Abstände bis zur Mitte der öffentlichen Flächen nach § 5 (7) Nr. 2 zugelassen werden. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung sowie der nachbarrechtlichen Belange ist nicht zu erwarten.

#### **5 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen**

- a) Untergeordnete Bauteile bis 5 m Breite wie z.B. Balkone, Erker, Eingangsüberdachungen und ähnliches dürfen die hintere Baugrenze bis zu 1,5 m überschreiten.
- b) Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als gärtnerische Anlage zu gestalten und zu unterhalten.
- c) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Diese sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, spezielles wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrassen. Bituminös gebundene Decken sowie Betonflächen sind nicht zulässig.
- d) Wege und Zufahrten in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur in Pflaster mit Rasenfuge, mit Kies, Schotterrassen oder wassergebundener Decke zugelassen. Bituminös gebundene Decken sowie Betonflächen sind nicht zulässig.
- e) In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen (auch untergeordnete Bauteile) nur in einem Abstand von bis zu 5 Metern zum Mühlkanal zulässig.
- f) Dem Bauantrag ist ein Grünstaltungsplan beizufügen.

## 6 Einfriedigungen

a) Entlang des öffentlichen Gehweges an der Wilhelmstraße ist eine Stellkante maximal 0,10 m Höhe mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (max. 0,70 m Höhe) laut Liste nach Buchstabe b) zulässig.

b) Im Blockinnenbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedigung 1,80 m nicht überschreiten. Mauern sind ausgeschlossen. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erforderlich. Als Heckenpflanzen sind vornehmlich Laubgehölze aus folgender Liste zu verwenden:

gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Spierstrauch	Spirea arguta
Wildrose	Rosa spec.
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus spec.
Berberitzen	Berberis vulgaris
gemeine Heckenkirsche	Lonicera x losteum
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
bzw. beerentragende Sträucher	

c) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

d) Seitliche Sichtschutzblenden sind im Blockinnenbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Sichtschutzblende darf eine Tiefe von 2,00 m ab Haushinterkante und eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Terrasse nicht überschreiten.

## 7 Müllsammelbehälter

Die Standorte der Abfallsammelbehälter sind in die Gestaltung der Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren, so daß sie der direkten Sicht entzogen sind.

## 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich als Einzelbuchstaben, mit einer max. Buchstabenhöhe von 0,40 m, direkt auf die Außenwand befestigt, zulässig. Im Bereich des 1. Obergeschosses sind nur Fahnentransparente oder Stechschilder zulässig.

## 9 Außenantennen

Zur Versorgung aller im Gebiet befindlichen Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig.

### III. Hinweise

#### 1. Gewässerschutz

Für wesentliche Umgestaltungen von Gewässern sowie notwendiger Überbauungen mittels Brücken, Stegen etc. sind zuvor die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen, da Festsetzungen in Bauleitplanungen keine Planfeststellungen gem. § 64 Wassergesetz (WG) bzw. Genehmigungen nach § 76 WG ersetzen.

#### 2. Versorgungseinrichtungen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist auch die Erweiterung der Wasserversorgungseinrichtungen sowie des Entwässerungsnetzes erforderlich. Es ist ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Netz herzustellen.

#### 3. Regenwasser

Um eine Verringerung der Regenabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.

#### 4. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „Glaserei Westermann“, der nach der flächendeckenden historischen Erhebung mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen zur Wiedervorlage) eingestuft wurde.

Das Umweltamt ist bei geplanten baulichen Veränderungen im Bereich des o.g. Altstandortes im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### 5. Lärmschutzmaßnahmen

Die Bemessung der Außenbauteile bei Neubauten an der Friedrichstraße sollte nach dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfolgen. Es wird empfohlen, zur Friedrichstraße hin keine lärmempfindlichen Raumnutzungen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) anzuordnen und darüber hinaus auch für Aufenthaltsräume bzw. Wohnküchen Fremdbelüftung vorzusehen.

## 6. Belange des Denkmalschutzes

In dem Schreiben des Landesdenkmalamtes Baden- Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Az. 12/Oh/Pm vom 14.05.1997 wird festgestellt:

Der Gußeisenbrunnen am Mühlkanal, Friedrichstraße, Lgb.Nr. 321 ist eindeutig ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

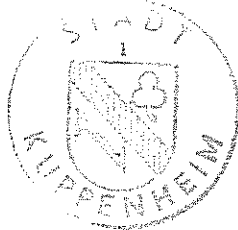
Das nach dem 2. Weltkrieg in einen Neubau auf dem Anwesen Friedrichstr. 62, Lgb.Nr. 329 eingebaute Hauseingangstürgewände des 18. Jh.s, das vom abgebrochenen Vorgängerbau stammt, kann weiter als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG gelten.

Ausgefertigt:

Kuppenheim, den 21.10.1998



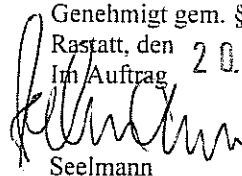
Trauthwein  
Bürgermeister



Genehmigt gem. § 6 BauGB v. 27.8.1997

Rastatt, den 20.06.00

Im Auftrag



Seelmann

