

Satzung

über den Bebauungsplan „Hauptstraße / Teilbereich I“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitions-, Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1996 (Gesetzblatt S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften am 18. Mai 1987 (GBl S. 161), hat der Gemeinderat am 01. Juli 1996 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Hauptstraße / Teilbereich I“, sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße / Teilbereich I“ ist der Lageplan vom 20.06.1996 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Siehe hierzu auch § 2.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Bestandteil der Satzung sind:

1. Der Bebauungsplan bestehend aus:
 - a. Übersichtsplan M 1 : 5000 vom 20.6.1996
 - b. Lageplan M 1 : 500 vom 20.6.1996
 - c. Lageplan / Schnittplan M 1 : 500 vom 20.6.1996 **in Originalakte**
 - d. Schnitte 1 : 500/500 vom 20.6.1996
 - e. Regelschnitte M 1 : 500 vom 20.6.1996
 - f. Schriftliche Festsetzungen vom 20.6.1996

2. Die örtlichen Bauvorschriften
Beigefügt ist die Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) in Kraft.

Kuppenheim, den 02. Juli 1996



Trauthwein
Bürgermeister



Der obengenannte Bebauungsplan wurde am 03. März 1997 vom Landratsamt Rastatt für unbedenklich erklärt.

Die Unbedenklichkeitserklärung wurde am 13. März 1997 durch das Kommunal-Echo öffentlich bekannt gemacht.

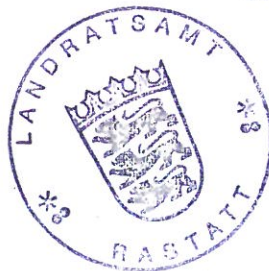
Der Bebauungsplan ist damit am 13. März 1997 in Kraft getreten.

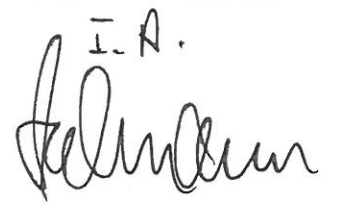
Kuppenheim, den 13. März 1997
Das Bürgermeisteramt

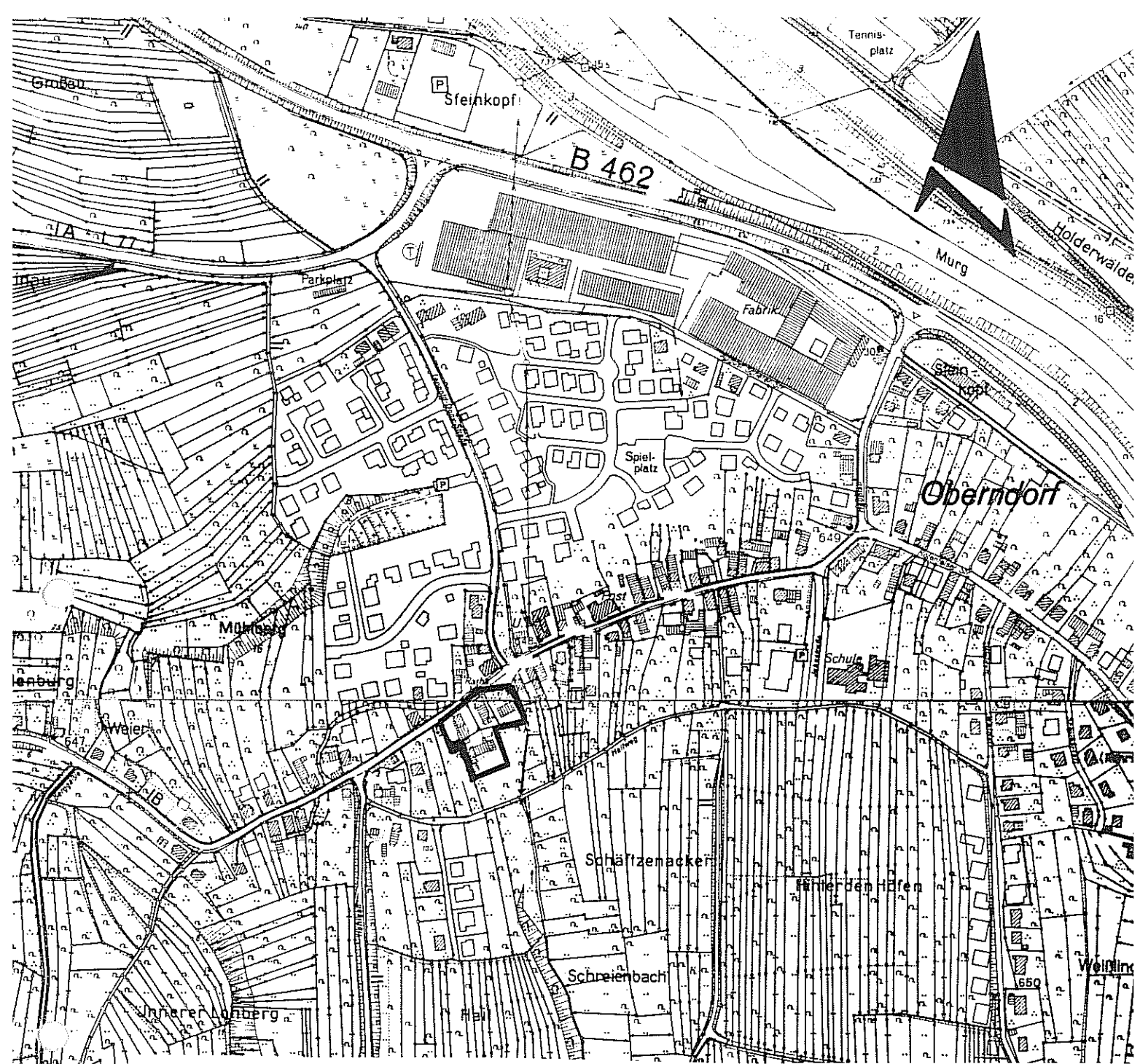


Trauthwein
Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 03.03.97



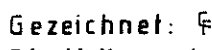
I. A.

- Seemann -



STADT KUPPENHEIM

" Hauptstraße "

BEBAUUNGSPLAN Teilbereich I

Gezeichnet: 
 Stadt Kuppenheim, 11.03.1996
 20.06.1996

ÜBERSICHTPLAN

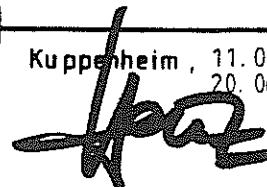
Blatt

M. 1:5000

1

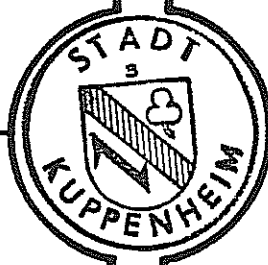
Kuppenheim, 11.03.1996
 20.06.1996

Kuppenheim, 11.03.1996
 20.06.1996

Trauthwein Bürgermeister

Heinz Stadtbaumeister



Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

Begründung gemäß § 9 BauGB zum Bebauungsplan
"Hauptstraße / Teilbereich I"

I. Allgemeines, Ziel und Zweck

Der am 29.04.1983 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigte Flächennutzungsplan weist für den projektierten Bebauungsplanbereich eine gemischte Baufläche (Mischgebiet) im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Gewährleistung einer entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit geschaffen werden.

II. Lage des Planungsgebietes und verkehrstechnische Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt:

- im Norden durch einen Teilbereich der Hauptstraße
- im Osten durch die Grundstücke Flst.Nr. 46 und 47 (teilweise)
- im Süden durch die Grundstücke Flst.Nr. 50 und 51/2 (jeweils südlicher Teilbereich)
- im Westen durch das Grundstück Flst.Nr. 53.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt folgende Grundstücke: Flst.Nr. 51/1 und 52 sowie teilweise die Grundstücke Flst.Nr. 50 und 51/2.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 11.03.1996 maßgebend.

Die Höhenlage des Geländes im Plangebiet erstreckt sich von ca. 140,92 m über NN im Osten bis ca. 143,19 m über NN im Westen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu zu bauende öffentliche Zufahrtsstraße zwischen den Flst.Nr. 52 und 51/2 sowie über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Entwässerungsleitung) von Flst.Nr. 50 (teilweise) in östliche Richtung.

III. Art des Baugebiets und Bauweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße / Teilbereich I" umfaßt das nachfolgend beschriebene Mischgebiet:

Mischgebiet "M 1!"

Gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise für die Häuser bzw. abweichende Bauweise für die Garagen.

In dem vorgenannten Mischgebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen aus Rücksicht auf den dörflichen Charakter und die bestehende Umgebungsbebauung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Die Vorgaben zu dem vorgenannten Mischgebiet in Bezug auf die Wohnungsbegrenzung sind erforderlich, um das überplante Gebiet vor Umstrukturierungen zu schützen. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird im Plangebiet eine maximale zweigeschossige Bauweise (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan) gemäß § 16 (2) BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Festsetzungen der Wohnungen je Wohngebäude sowie die Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximale Traufhöhe in Verbindung mit der maximalen Firsthöhe, die Dachform und die Dachneigungsgrenzen geben den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung an.

IV. Einrichtung für den Allgemeinbedarf

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird an das Verbandssammlernetz des Abwasserverbandes Murg abgegeben. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Stadt Kuppenheim. Das Stromversorgungsnetz wird zur Zeit der Bebauung vorhandenen Netzbauweise angepaßt.

V. Flächen für Grünbereiche und Stellplätze

Zur Wahrung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücke erforderlich. Hier hat eine Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern (einheimische Bäume, Büsche, Bodendecker und Laubbäume) zu erfolgen. Zur Verhinderung von Flächenversiegelung und zur Reduzierung der Ver-

bandskläranlage, sind Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien (wenn möglich Rasenpflastersteine) zu versehen. Die befestigten Flächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Hinweis:

In Ergänzung zur Bauvorlagenverordnung sind auf Wunsch der Gemeinde Geländeprofilanschnitte und Pläne mit Darstellung der Grünanlage sowie Platzbefestigungspläne vorzulegen!

VI. Naturschutzrechtliche Belange nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes und Flächen für Grünbereiche und Stellplätze

Nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach den "Gemeinsamen Hinweisen des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zum Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)" vom 14.06.1994 Ziffer 10.2, sind die Vorschriften des § 8 a bis 8 c unmittelbar anzuwenden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird eine städtebauliche geordnete erweiterte Bebauungsmöglichkeit ermöglicht. Damit wird dem dringenden Wohnbedarf mit Bauland unter der Vorgabe mit Bauland haushälterisch umzugehen, Rechnung getragen. Die Eingriffe sind als absolut minimal anzusehen.

Es wurde daher eine Abwägung über die zu erwartenden Beeinträchtigung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vorgenommen und durch entsprechenden Prämissen in der textlichen Begründung und den Festsetzungen (Pflanzgebote, keine Flächenversiegelungen etc.) im Bebauungsplan verankert. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verteilen sich auf alle Grundstücke und sind somit ökologisch wirksam. Zur Wahrung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücke erforderlich. Hier hat eine Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern, einheimischen Bäumen (Laubbäumen) und Bodendeckern zu erfolgen. Zur Verhinderung von Flächenversiegelung und zur Reduzierung der Belastung der Verbandskläranlage müssen Stellplätze und anderen zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Die befestigten Bodenflächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht überschreiten.

VII. Bodenbeläge

Befestigte Grundstücksflächen im Vorgartenbereich (wie Stauraum vor den Garagen) müssen mit der Ausführung der öffentlichen Wohnstraßen bzw. Gehwegen abgestimmt werden.

VIII. Antennen

Zum Schutz des Ortsbildes wird nur eine Antenneneinheit (bestehend aus Parabol und terrestrischer Antenne) zugelassen. Sofern der Anschluß einer Gemeinschaftsanlage möglich ist, ist die Errichtung einer Außenantenne nicht zulässig.

IX. Erschließungsaufwendungen

Die Erschließungsaufwendungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anteilig auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt, soweit die Stadt Kuppenheim nicht selber Kostenträger ist.

Kuppenheim, den 20.06.1996



Trauthwein
Bürgermeister



Heinz
Stadtbaumeister

Schriftliche Festsetzungen des Bebauungsplans
"Hauptstraße / Teilbereich I"
als Ergänzung des zeichnerischen Teils

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB (Fassung vom 08.12.1986 - BGBI. S. 2253)
geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-
Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I 466)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. 132)

1.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet wird die Zahl der höchst zulässigen
Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf
maximal 3 Wohnungen festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und
§ 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale
Zahl der Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen
und die Festsetzungen der Grund- und Geschosßflächenzahlen.
Sie sind jeweils durch entsprechende Nutzungsschablonen
im Bebauungsplan festgesetzt.

Mischgebiet

- GRZ= 0,3; GFZ = 0,6
- maximal 2 Vollgeschosse

1.3 Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt wird die offene Bauweise! Für die Garagen wird
abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß § 6 (1)
der LBO nicht eingehalten werden muß.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 2 und 3 der BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen Baulinien/Baugrenzen um maximal 1,0 m überschreiten, wenn die Breite nicht mehr als ein Viertel der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

- 1.6 Höhe der baulichen Anlagen - maximale Traufhöhe -
gemäß § 16 (2) BauNVO

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen des Mischgebietes gilt, daß die Höhe der Gebäude, gemessen vom EG-Fußboden (Rohdecke) bis zur Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt Außenkante Wand mit Unterkante Dach), nicht mehr als 6,0 m (in dieser Höhenangabe ist die maximale Kniestockhöhe von 0,5 m enthalten) betragen darf.

- 1.7 Für die Höhenlage der Gebäude sind die Schnittpläne (Blätter 3 - 5) maßgebend.

- 1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Stellplätze dürfen nicht im Vorgartenbereich errichtet werden! Garagen sind auf denen im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Es werden auch Doppelparkgaragen zugelassen.

- 1.9 Maßnahmen zum Schutz für Natur- und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasenpflastersteinen etc. zu belegen. Diese zu befestigenden Bodenflächen dürfen 30 % der nicht überbauten Baugrundstücksflächen nicht überschreiten. Flächenversiegelungen werden nicht zugelassen. Auf den Grundstücken

sind entsprechende Pflanzgebote für Bäume im Bebauungsplan festgeschrieben. Innerhalb der ausgewiesenen Pflanzgebote können auch hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden.

1.10 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unter der dort genannten Voraussetzung zulässig. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.0 Hinweise

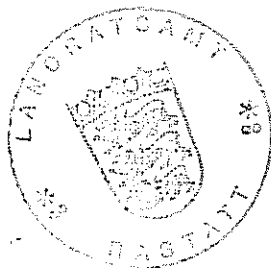
- 2.1 Abwasserleitungen von Untergeschossen, die nicht im freien Gefälle entwässert werden können, müssen mit einer Hebeanlage ausgestattet werden. Sämtliche Häuser sind an die städtische Kanalisation anzuschließen.
- 2.2 Die Entwässerung innerhalb der Grundstücke ist im Trennsystem auszuführen, wobei an der Grundstücksgrenze ein Kontrollübergabeschacht vom Bauherrn errichtet werden muß.
- 2.3 In Ergänzung zur Bauvorlagenverordnung sind auf Wunsch der Gemeinde Geländeprofileschnitte und Pläne mit Darstellung der Grünanlagen sowie Platzbefestigungspläne vorzulegen.
- 2.4 Alle Elektroleitungen sollen möglichst erdverkabelt werden. Das Badenwerk behält sich jedoch vor, einzelne Projekte über Freileitungsanschlüsse zu versorgen.
- 2.5 Die Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue Höhensystem" bezogen auf Meeresniveau "m über NN" und sind vor Baubeginn zu kontrollieren. Bei Unstimmigkeiten ist umgehend eine Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Kuppenheim vor weiteren Planungen und vor Baubeginn vorzunehmen.
- 2.6 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutz meldepflichtig.

2.7 Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, daß die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub der Deponierung vorzuziehen sind. Die Verwertung von Erdaushub vor Ort ist bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege etc. zu beachten). Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen oder Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, so ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder widererwartend angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

2.8 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Telekom. Es ist deshalb vor Baubeginn erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk Baden-Baden in die genaue Lage dieser Anlage einweisen läßt. Gleiches gilt für die Leitungen der Stadtwerke und des Badenwerkes. Hier sind die Ansprechpartner das Badenwerk in Ettlingen und die Stadtwerke in Gaggenau.

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Pfastatt, den 03.03.97



I. R.
Seemann
- Seemann -

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Hauptstraße / Teilbereich I"

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995

1.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans eingetragen.

1.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung darf nur mit nichtglänzenden Materialien ausgeführt werden. Dreiecks-, Spitz-, Giebel-, Schlepp- und Tonnengauben sind bei Dächern ab 27 Grad Dachneigung zugelassen. Der seitliche Abstand der Gauben muß mindestens 2 m von der Giebelwand betragen und mindestens drei Ziegelreihen unterer Dachabstand von der Traufe besitzen (gemessen in der Neigungslänge von Sparrenvorderkante). Der obere Abstand der Gauben zum Dachfirst darf das Maß von 0,75 m (gemessen in Dachlänge) nicht unterschreiten. Die Dachneigung der Dreiecksgauben ist dem Hauptdach gestalterisch anzupassen. Bis zu drei Dreiecksgauben können je Dachseite zugelassen werden. Im weiteren können nur einheitliche Gaubenformen auf dem Gebäude gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen!

1.3 Gestaltung der Garagen

Nebengebäude bzw. Garagen dürfen, bis auf das Grundstück Flst.Nr. 51/2, nur als Satteldachgarage ausgeführt werden, wobei die Traufhöhe (höchster Punkt des Geländes bis OK. Dach) maximal 3 m betragen darf, soweit bauordnungsrechtlich nichts entgegensteht. Beim Grundstück Flst.Nr. 51/2 werden Flachdachgaragen aufgrund der topographischen Verhältnisse zugelassen. Garagen im Keller bzw. Untergeschosse sind nicht zugelassen, wenn der Garagenboden mehr als 50 cm unter Oberkante Straße liegt (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO).

1.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Zum Schutz des Ortsbildes wird nur eine Außenantenne (bestehend aus Parabol- oder terrestrischer Antenne) je Wohngebäude zugelassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, ist die Errichtung einer Außenantenne nicht zulässig.

1.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Stell- und Zufahrtsflächen, sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Bei der gärtnerischen Anlage der Freiflächen ist auf Artenvielfalt zu achten. Auf Nadelbäume soll verzichtet werden.

1.6 Einfriedigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind einheitlich zu gestalten.
Die Art der Abgrenzung der Gärten gegeneinander wird beschränkt auf Spann-, Maschen- und Holzzäune, die von freiwachsenden Gehölzern / Stauden überwachsen werden können. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1.8 Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Kuppenheim, den 20.06.1996



Trauthwein
Bürgermeister



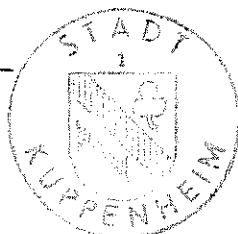
Heinz
Stadtbaumeister

Beschluß als Satzung am: 01. Juli 1996

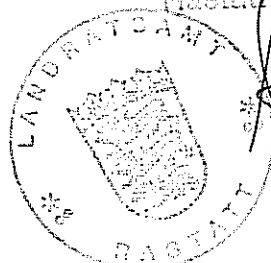
Ausgefertigt am: 02. Juli 1996

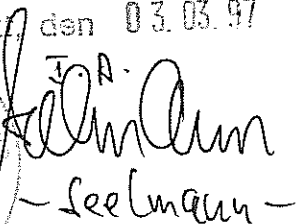


Trauthwein
Bürgermeister



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Bastatt, den 03.03.97



J.A.

Seelmann