

Satzung

Über den Bebauungsplan für das Gebiet "Steinkopf", Flst.-Nr. 146/4, 146/12, 147/6, 255/6 und 262

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2259), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 551) 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 "Steinkopf", Flst.-Nr. 146/4, 146/12, 147/6, 255/6 und 262

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) ~~Strukturplan~~ Begründung
- 5)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

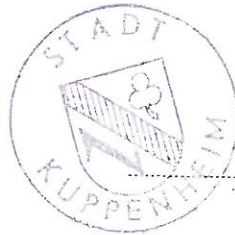
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort Datum

Kuppenheim, den 14. Mai 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 19. SEP. 1979



Landratsamt Rastatt-4.11

1. A.
Müller

- 1 -

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan
Stadt Kuppenheim
Steinkopf

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Bauland
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1. Ausnahmen im GEBAugebiet
 - 1.1.2. Wohnungen für Betriebsinhaber
 - 1.1.3. Mischgebiet
 - 1.2. Mass der baulichen Nutzung
 - 1.2.1. Zulässige GRZ und GFZ
 - 1.2.2. Zahl der Vollgeschosse
 - 1.3. Bauweise
 - 1.3.1. Geschlossene Bauweise
 - 1.3.2. Offene Bauweise
 - 1.4. Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.5. Nebenanlagen
 - 1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 1.6.1. Erdgeschossfussbodenhöhe
 - 1.7. Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt
 - 1.7.1. Garagen
 - 1.7.2. Stellplätze
 - 1.7.3. Zufahrt zu den Grundstücken
 - 1.7.4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- 2 -

- 1.7.4.1. Sichtfelder
- 1.7.4.2. Schutzstreifen

- 2. Verkehrsflächen

- 3. -Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1. Äussere Gestaltung
 - 1.1. Die Baukörper
 - 1.2. Aussenflächen

- 2. Gebäudehöhen
 - 2.1. Die Höhe der Gebäude

- 3. Dachgestaltung
 - 3.1. Dachform
 - 3.1.1. Firstrichtung
 - 3.1.2. Dachdeckung

- 4. Einfriedigungen
 - 4.1. Art und Höhe der Einfriedigung
 - 4.2. Verbot von Stacheldraht

- 3 -

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
- 1.1.1. Auf Grund des § 1 Abs. 4 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO werden für das nordöstlich im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet nur Ansiedlungen, bzw. Erweiterungen von solchen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zugelassen, die auch in einem Mischgebiet § 6 BauNVO zulässig wären.
Ausserdem sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Plätze für Camping- und Zeltausstellung zulässig.
In den Obergeschossen sind nur Büroräume, Sozialräume, Lager, sowie Räume für nicht störende Handwerks- und Fertigungsbetriebe, nicht aber Verkaufsräume, zulässig. Ausserdem Wohnungen im Sinne 1.1.2.
- 1.1.2. Ausnahme im GE
§ 8 Abs. (3) BauNVO
Wohnungen für Aufsichtspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.
- 1.1.3. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 7
Mi = Mischgebiet im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes.
In den Obergeschossen sind nur Büroräume, Sozialräume, Lager, sowie Räume für nicht störende Handwerks- und Fertigungsbetriebe, nicht aber Verkaufsräume, zulässig. Ausserdem Wohnungen im Sinne 1.1.2.
Ausserdem sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Plätze für Camping- und Zeltausstellung zulässig.

- 4 -

- 1.2. Mass der baulichen Nutzung
§ 17 Abs. 1 BauNVO
siehe Eintragungen im Plan
- 1.2.1. Die zulässige GRZ und GFZ sind Höchstwerte, bezogen auf die jeweiligen Grundstücksflächen, sowie der angegebenen Vollgeschosse.
- 1.2.2. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze aus dem Planeintrag ersichtlich.
- 1.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
in Verbindung mit § 22 BauNVO
- 1.3.1. Geschlossene Bauweise
§ 22 Abs. 3 BauNVO
- 1.3.2. Offene Bauweise
§ 22 Abs. (2) BauNVO
- 1.4. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
innerhalb der eingezeichneten Baugrenze
- 1.5. Nebenanlagen § 14 Abs. 2 BauNVO
sind im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig.
- 1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
- 1.6.1. Die Erdgeschossfussbodenhöhe darf in Gebäude-
mitte nicht mehr als 20 cm über der Strassen-
krone der Lindenstr. liegen.

- 5 -

- 5 -

- 1.7. Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG in Verbindung
mit § 69 Abs. 1 LBO Ba-Wü) .
- 1.7.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.
Flachdächer von Garagen sind zu bekieseln.
- 1.7.2. Stellplätze sind innerhalb und ausserhalb
der Baugrenzen, jedoch nur ausserhalb des
20 m Streifens entlang der B 462 zulässig.
- 1.7.3. Die Zufahrt zu den Grundstücken und Garagen
und Parkplätzen darf nur von der Linden-
strasse aus erfolgen.
- 1.7.4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen
(§ 9 (1) BBauG)
- 1.7.4.1. Sichtfelder
Das Sichtfeld an der Bundesstrasse 462 ist
von jeder sichtbehindernden Bebauung,
Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedigungen
dürfen eine Höhe von $h = 80$ cm nicht über-
schreiten.
- 1.7.4.2. Schutzstreifen
Der 20.-- m breite Schutzstreifen entlang
der Bundesstrasse B 462 ist von jeder Be-
bauung freizuhalten.

- 6 -

- 6 -

2. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Die Abgrenzung der Verkehrsflächen ist aus dem Planeintrag ersichtlich.

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.

- 7 -

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. Die Baukörper sind entsprechend den Planeintragungen in ihrer Höhenentwicklung zu gliedern.

1.2. Die Aussenflächen sind in erdigen Farbtönen zu halten. Blanke, bzw. glänzende Metallelemente, sowie glänzende Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig. Entlang der B 462 müssen Flächen von Gebäuden, bzw. Gebäudeteilen, deren Höhe über 4.-- m liegt, mindestens zur Hälfte mit dunkelbraunem Holz verkleidet werden.

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:

II h = 7,00 m

III h = 8,00 m

3. Dachgestaltung

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1. Dachformen

Im Geltungsbereich sind Satteldächer mit 10 - 30° Neigung zulässig.

- 8 -

- 3.1.1. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Lindenstr. anzuordnen.
- 3.1.2. Die Dächer sind mit nichtglänzendem, dunklem Material einzudecken.
4. Einfriedigungen
 - 4.1. Einfriedigungen in Form eines Jägerzaunes, lebenden Zaunes (Hecke) oder Mauer sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
 - 4.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Kuppenheim, im Okt. 1978

Stadt Kuppenheim

Paul Hoff

Der Bürgermeister

Der Planer

Franz Walz
Freier Architekt

FRANZ WALZ
FREIER ARCHITEKT
7554 KUPPENHEIM
FRIEDRICHSTRASSE 75

Walz

Bebauungsplan für das Gebiet der Grundstücke Flst.-Nr. 146/4, 146/12, 147/6, 255/6, 262 im Gewann "Steinkopf"

B e g r ü n d u n g

Das Baugebiet "Steinkopf", umfassend die Grundstücke Flst.-Nr. 146/4, 146/12, 147/6, 255/6 und 262, ist planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen. Auf dem Gebiet befinden sich die Geschäftlichkeiten der Firmen Bekleidungshaus Mast und Sporthaus Reidel.

Die bisherige Bebauung ist ohne Vorliegen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Wege der Einzelgenehmigung erfolgt.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes, vor allem auch die Zulassung bestimmter Gewerbebetriebe, zu ordnen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

Bei der Planung wird auf die enge räumliche Verbindung zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung besonders Rücksicht genommen. Die Bauvorschriften sehen gem. § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung vor. Danach sind nur solche Betriebe zugelassen, die auch in einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung zulässig wären.

Um die Monotonie der Bebauung entlang der B 462 aufzulockern, wurden unterschiedliche Geschosßzahlen von 1 - 3 im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die teilweise bereits ausgebaute Lindenstraße; sie erhält an ihrem Ende einen Wendepplatz. Die Erschließung des Gebietes durch Kanalisation und Wasser ist bereits abgeschlossen. Der Gesamtaufwand der Erschließung wird ca. 100.000,-- DM betragen. Die Finanzierung erfolgt durch Anliegerleistungen und Haushaltsmittel der Stadt.

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich im Eigentum der Firmen Reidel u. Mast. Bodenordnungsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Eine an sich wünschenswerte stärkere Eingrünung des Baugebietes entlang der Bundesstraße mußte aus übergeordneten verkehrlichen Gesichtspunkten unterbleiben. Im gegenwärtigen Zeitpunkt können die Auswirkungen des vierspurigen Ausbaus der B 462 noch nicht übersehen werden. Die Gewerbefläche südwestlich der Lindenstraße ist durch eine dichte Schutzpflanzung vom angrenzenden Wohngebiet abgeschirmt.

-2-

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG ist erfolgt. Zur Information der beteiligten und interessierten Bürger lag der Bebauungsplanentwurf vom 30. 10. 1978 bis 9. 11. 1978 öffentlich aus. Am 9. 11. 1978 fand eine Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung statt.

Kuppenheim, den 18. Dezember 1978

gez. Bachofer

(Bachofer)
Bürgermeister

GENEHMIGT S. 1+2

Rastatt, den 19. SEP. 1979



Landratsamt Rastatt - 4.11

h. F.
[Handwritten signature]