

WAGWIESE
LANGENWIESE
DORFACKER
MÜHLBERG
WÖRTELTEILER
WÖRTELWIESE

STADT K U P P E N H E I M
STADTTEIL O B E R N D O R F
LANDKREIS R A S T A T T

-
- 1.1 §§ 1 und 2 sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
 - 1.2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1337)
 - 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21 u. III 213 - 1-) und Erlaß des Innenministerium zur Anwendung der Planzeichen-Verordnung (Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GABl. S. 309)
 - 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208) geändert durch Verordnung vom 16. März 1965 (Ges.Bl.S. 62)
 - 1.5 Erlaß des Innenministerium über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplanerlaß) vom 11. November 1963 (GABl. S. 665)
 - 1.6 Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen vom 4. Oktober 1965 (Beilage zum GABl. Nr. 26)
 - 1.7 Erlaß des Innenministerium zur Einführung der Richtlinien der ARGEbau für die Berücksichtigung des Verkehrs im Städtebau in Baden-Württemberg vom 22. Mai 1969 (GABl. S. 376)
 - 1.8 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351)

INHALTSVERZEICHNIS - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

	SEITE
I. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	
II. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	1
2. BAUGEBIETE	1
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	1
2.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET	1
2.1.2 SONDERGEBIET	2
2.1.3 GEWERBEGBIETE	2
2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.3 BAUWEISE	3
2.3.2 ÜBERBAUBARE-U.NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	3
2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	3
2.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	4
2.5 HÖHENLAGE (SOCKEL) DER BAULICHEN ANLAGEN	4
2.6 GARAGEN- U. STELLPLÄTZE	4
2.6.1 GARAGEN	4
2.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	5
2.7.1 EINMÜNDUNGEN - SICHTDREIECKE	5
2.7.2 SCHUTZSTREIFEN	5
2.7.3 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	5
2.8 VERKEHRSFLÄCHEN	6
2.9 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSSTRASSE SOWIE DEN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSSTRASSEN	6
2.10 VERSORGUNGSFLÄCHEN	6
2.11 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG	6
2.12 GRÜNFLÄCHEN	6
2.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	7
2.14 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	7
2.15 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN	8
2.15.1 GEMEINSCHAFTSGARAGEN	8
2.16 GEMEINSCHAFTSANLAGEN	8
2.17 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	8
2.18 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN	9

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	SEITE
	10
3. BAUGESTALTUNG	10
3.1 ERWEITERTE FASSUNG	10
3.2.1 DACHGESTALTUNG UND FORM	10
3.2.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFEN	11
3.2.3 AUFENTHALTSRÄUME UND WOHNUNGEN	11
3.2.3.1 KELLERGESCHOSS	11
3.2.3.2 DACHGESCHOSS	11
3.2.4 SICHTBARE SOCKELHÖHE	11
3.2.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE U. GEBÄUDETIEFE	12
3.2.6 NEBENGEBÄUDE	12
3.2.7 GARAGEN- UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN	12
3.2.8 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE	13
3.2.9 FASSADENGESTALTUNG	13
3.3 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN	13
3.3.1 NEBENANLAGEN	13
3.3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG	13
3.3.3 GARAGEN- UND STELLPLÄTZE / EIN- UND AUSFAHRTEN	14
3.3.4 EINFRIEDIGUNGEN	14
3.4 GEMEINSCHAFTSANLAGEN	15
3.4.1 KINDERSPIELPLÄTZE	15
3.4.2 ANTENNENANLAGE	15
3.5 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG	15
3.6 BAUVORLAGEN	

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

WAGWIESE
 LANGENWIESE
 DORFACKER
 MÜHLBERG
 WÖRTELTEILER
 WÖRTELWIESE

STADT K U P P E N H E I M
 STADTTEIL O B E R N D O R F
 LANDKREIS R A S T A T T

1. Ä N D E R U N G

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan wird folgender

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)

aufgestellt.

Durch die Auswirkungen der 1. Planänderung werden die Bebauungsvorschriften in neuer Fassung festgelegt.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. B A U G E B I E T E

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1.a BBauG)

2.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA 1 - 36 - § 4 BauNVO)

Festsetzung der Abgrenzung erfolgt durch Planeintrag.

2.1.1.1 Ausnahmen nach § 4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.

- 2.1.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nur entlang der südlich an die AUGUST-SCHERER-STRASSE F-P-R-U und der PLANSTRASSE E-E 1 angrenzenden Grundstücke zulässig.
- 2.1.1.3 Ausnahmen nach § 4 (3) 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 2.1.1.4 Ausnahmen nach § 4 (3) 5-6 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 2.1.2 SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
Festsetzung der Abgrenzung erfolgt durch Planeintrag.
- 2.1.2.1 SO 2
Zulässig sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gem. § 11, Absatz 3, BauNVO.
- 2.1.3 GEWERBEZONEN (§ 8 BauNVO)
Festsetzung der Abgrenzung erfolgt durch Planeintrag und wird gem. § 8 (4) BauNVO gegliedert wie folgt:
- 2.1.3.1 GE 1
Zugelassen sind nur:
a) Büro- und Verwaltungsgebäude
b) Sozialbauten
c) Geschäftsgebäude in Form von offenen und überdachten Verkaufsflächen für Gartenbau und Baumschulerzeugnisse.
- 2.1.3.1.1 Ausnahmen nach § 8 (3) 1.+2. sind gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig.
- 2.1.3.2 GE 2
Zugelassen sind nur:
a) Autowaschstraße in ihrer vorhandenen Form.
- 2.1.3.2.1 Ausnahmen nach § 8 (3) 1.+2. sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1.a BBauG)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbe-
reich ist durch Planeintrag anhand der Tabelle festgesetzt.

2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist für die zwingende Fest-
setzung nach Maßgabe der Planung eine Ausnahme gem. § 17
Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2.3 BAUWEISE

(§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.1 In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen
nur zulässig:

2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

2.3.1.2 geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO

2.3.1.3 besondere bzw. abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
für die Gruppenbebauung.

2.3.2 ÜBERBAUBARE- u. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben-
anlagen nach 3.3.1 und Garagen mit Zubehörflächen sowie Stell-
plätze nach 3.2.7 und 3.3.3 zulässig.

2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag
festgesetzt.

2.3.3.2 Für den Bestand gelten die vorhandenen, bei wesentlichen Änderungen die umgebenden Stellungen der baulichen Anlagen.

2.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 (1) 1.c BBauG)

2.4.1 Die Abgrenzung der im Rahmen bodenordnender Maßnahmen neu zu schaffenden Baugrundstücke im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ist durch Planeintrag festgesetzt. Eine Abweichung um plus oder minus 10 % ist zugelassen.

2.5 HÖHENLAGE (SOCKEL) DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 1.d BBauG)

2.5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch Maßeintrag im Sockelplan Blatt 8.1 sowie den dazugehörigen Baugrundstücksschnitten. Abweichungen hiervon können im Einzelfall von der Gemeinde festgesetzt werden, sofern es sich auf Grund der Fachplanungen (Entwässerung- und Straßenplanung) als notwendig erweist.

Auf Ziffer 3.2.4 wird gleichfalls verwiesen.

2.6 GARAGEN- und STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) 1.e BBauG)

2.6.1 GARAGEN

2.6.1.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen nach Maßgabe der Planeintragung zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für die Tiefe max. 8,00 m.

2.6.1.2 Garagen als UG-GARAGEN innerhalb des Untergeschosses -UG- bei ausgebauten bzw. talseitigen Geschossen sind zulässig.

2.6.1.3 Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten der Garagen sind bindend.

- 2.6.1.4 Der Stauraum zwischen Garage und Erschließungsstraße bzw. Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.
- 2.6.1.5 Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende Raum für die nachzuweisenden Kfz-Garagen oder Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere offene Stellplätze angeordnet werden.
- 2.6.1.6 Außer den nachzuweisenden Garagen oder Stellplätzen ist für jede zweite Wohnungseinheit ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) 2 BBauG)

2.7.1 Einmündungen - Sichtdreiecke

An der Einmündung der Straße bei Straßenpunkt F 1 in die Landesstraße Nr. 77 ist das im Plan eingetragene Sichtfeld zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung- und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Anlagen nicht mehr als 80 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.

Gleiches gilt auch im Bereich der Bundesstraße Nr. 462 bei den Straßenpunkten F 2 + U 1 sowie den Straßeneinmündungen E-P-R-U in die AUGUST-SCHERER-STRASSE.

2.7.2 Schutzstreifen

Entlang der Landesstraße L 77 und der Bundesstraße B 462 sind Schutzstreifen von mindestens 20 m gemäß Planeintrag von jeder Bebauung freizuhalten.

2.7.3 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Zufahrten und Zugänge zur Landes- und Bundesstraße sind entlang der Schutzstreifen nicht gestattet. Auf die Planeinträge wird verwiesen.

2.8 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 3 BBauG)

2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Fußwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.8.2 Sämtliche Fußwege dürfen von privaten Fahrzeugen nicht befahren werden.

2.9 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSSTRASSE
SOWIE DEN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSSTRASSEN
(§ 9 (1) 4 BBauG)

2.9.1 Die Höhenlage der Verkehrsstraßen wird bestimmt durch Fachplanungen.

2.10 VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 5 BBauG)

2.10.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen - Trafostationen - bis zu 2,50 m Höhe auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücken.

2.11 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG
(§ 9 (1) 6 BBauG)

2.11.1 Die Stromversorgung für das Baugebiet erfolgt durch Erdverkabelung.

2.12 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 8 BBauG)

2.12.1 hier: Parkanlagen + Kinderspielplätze

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

2.12.2 hier: Friedhof

Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

2.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

(§ 9 (1) 9 BBauG)

2.13.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Geländeauf- und Geländeabtrag sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

2.14 GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) 11 BBauG)

2.14.1 Geh- und Fahrrechte

Die Geh- und Fahrrechte zur Sicherung der inneren Wegeführung zur rückwärtigen Erschließung bzw. Bewirtschaftung der Grundstücke sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.14.2 Leitungsrechte

Im Bereich der Gewanne WÖRTELTEILER - WÖRTELWIESE werden Leitungsrechte für öffentliche Entwässerungsleitungen nach Maßgabe der Planeintragung zu Gunsten der Stadt Kuppenheim festgesetzt.

Gleiches gilt auch in den übrigen Baugebieten sowohl für die Entwässerung als auch für die Wasserversorgung und die Stromversorgung.

2.15 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE und
GEMEINSCHAFTSGARAGEN

(§ 9 (1) 12 BBauG)

2.15.1 GEMEINSCHAFTSGARAGEN

2.15.1.1 Gemeinschaftsgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen nach Maßgabe der Planeintragung zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für die Tiefe max. 8,00 m.

2.15.1.2 Eine Anrechnung nach § 21a Abs. 2 BauNVO ist möglich.

2.15.1.3 Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten der Gemeinschaftsgaragen sind bindend.

2.15.1.4 Der Stauraum zwischen Gemeinschaftsgaragen und Erschließungsstraße bzw. Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.

2.16 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

(§ 9 (1) 13 BBauG)

hier: Kinderspielplätze und
Gemeinschaftsantenne siehe Ziffer 3.4

2.17 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 (1) 15 BBauG)

2.17.1 hier: FRIEDHOFSBEREICH

Innerhalb der südlichen Parkanlage entlang des Friedhofes und entlang der LEOPOLD-DONY-STRASSE sind die nach Maßgabe des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzflächen als flächenhafte Schutzpflanzung bzw. Abschirmung gegen Einblick zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

2.17.2 hier: KINDERSPIELPLÄTZE

Innerhalb der Kinderspielplätze und den Parkanlagen im Plan-

gebiet sind Baum- und Strauchgruppen an den durch Planeintrag schematisch aufgezeigten Standorten zur Gliederung und Beschattung der jeweiligen Anlagen zu pflanzen.

2.17.3 hier: PRIVATGRUNDSTÜCKE

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes wird

- a) empfohlen, den vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten
- b) vorgeschrieben, im Vorgartenbereich zu öffentlichen Straßen und Wegen mindestens einen heimischen Baum (Roteiche, Ahorn, Kirsche u.ä.) zu pflanzen
- c) vorgeschrieben, entlang der AUGUST-SCHERER-STRASSE, der LEOPOLD-DONY-STRASSE und entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind Baum- und Strauchgruppen zur Auflockerung der Baumassen bzw. Abschirmung gegenüber den Hauptverkehrsstraßen zu pflanzen
- d) vorgeschrieben, entlang der Bundesstraße Nr. 462 und Landesstraße Nr. 77 sind Baum- und Strauchgruppen zur Auflockerung der Baumassen zu pflanzen.

2.18 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

(§ 9 (1) 16 BBauG)

2.18.1 hier: FRIEDHOFSBEREICH

Das Böschungsgehölz bzw. Bäume und Sträucher entlang der nördlich dem Friedhof verlaufenden Böschung ist unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder gegebenenfalls nachzupflanzen.

Eine weitere Bepflanzung entlang der Böschung in Richtung Osten ist nach Maßgabe des Planeintrages als flächenhafte Schutzpflanzung bzw. Abschirmung gegen Einblick zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9 (2) BBauG)

3. BAUGESTALTUNG

(§ 111 (1) LBO)

3.1 ERWEITERTE FASSUNG FÜR DIE BAUGEBIETE

~~3.1.1~~ ~~WA // A // Detailplan / Anlage / 2.1.1~~

3.1.2 WA 5 Detailplan Anlage 3.1

3.1.3 WA 7 Detailplan Anlage 4.1

Es gelten die dort festgesetzten Angaben in erweiterter Fassung als Bestandteil des Planteiles und Textteiles.

3.2.1 DACHGESTALTUNG UND FORM

3.2.1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem, dunklem Material einzudecken.

3.2.1.2 Flachdächer der Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

3.2.1.3 Die Dachneigung und Dachform für Wohnhäuser ergibt sich aus dem Planeintrag und ist zwingend festgelegt.

3.2.1.4 Bei Doppelhäusern und Gruppenbebauung (WA 23, 24 u. 25) ist stets die gleiche Dachneigung, eine gleiche Traufen- und Ortgangausbildung und eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden. Wird hierüber unter den Beteiligten keine Einigung erzielt, so ist die max. Dachneigung und bei der Traufen- und Ortgangausbildung Detail A der Anlage 1.1 zum Bebauungsplan anzuwenden.

3.2.1.5 Negativgauben (Dachausschnitte) sind bei Giebeldächern ab einer Dachneigung von 25 Grad zugelassen.

Anmerkung: Ziffer 3.1.1 entfällt ersatzlos auf Grund § 2 (6)
30.9.1975 BBauG

3.2.1.6 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

3.2.1.7 Walmdächer sind nicht zugelassen.

3.2.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFEN

3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäude von Oberkante Rohdecke Erdgeschoßfußboden (Kellerdecke) bis zur Unterkante Traufe beträgt:

3,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden

5,75 m bei 2-geschossigen Gebäuden

Die maßgebende Höhe der Bemessung im Traufenbereich ist jedoch durch Detailplanung der Anlage ~~1/1/4/4/1/1~~ bestimmt.
1.1+3.1+4.1

3.2.3 AUFENTHALTSRÄUME UND WOHNUNGEN

3.2.3.1 KELLERGESCHOSS

Aufenthaltsräume (Wohnräume) unter Gelände gem. § 66 LBO sind im Kellergeschoß nicht zugelassen. Ausbaufähige Untergeschosse sind jedoch hiervon ausgenommen.

3.2.3.2 DACHGESCHOSS

Für den Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses gemäß Planeintrag DG ist § 67 der LBO maßgebend.

3.2.4 SICHTBARE SOCKELHÖHE

3.2.4.1 Die Grundstücke sind so anzulegen bzw. einzuebnen, daß der sichtbare Sockel des Gebäudes (OK Gelände zu OK Erdgeschoßfußboden) 30 cm über dem eingeebnetem Gelände sichtbar bleibt.

3.2.4.2 Ausgenommen sind hiervon Gebäude, deren talseitiges Untergeschoß entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut werden können.

Anmerkung: Bei Ziffer 3.2.2.1 entfällt Anlage 2.1 ersatzlos
auf Grund § 2 (6) BBauG

3.2.4.3 Im übrigen sind die Eintragungen innerhalb der Sockelplanung maßgebend. Eine Abweichung vom festgesetzten Höhenmaß ist bis 25 cm plus oder minus im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Ausnahmen können bei besonderen Geländebeziehungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3.2.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE und GEBÄUDETIEFE

3.2.5.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muß beim I- und II-geschossigen Wohnhaus 9 m betragen. Bei Doppelhäusern und bei Gruppenbebauung kann dieses Maß der einzelnen Gebäudelängsseiten unterschritten werden.

3.2.6 NEBENGEBÄUDE

3.2.6.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind bestehende Nebengebäude.

3.2.7 GARAGEN- und GEMEINSCHAFTSGARAGEN

entsprechend 2.6 und 2.15 dieser Vorschriften.

3.2.7.1 Vorgeschriebene Dachform:
Flachdach bis max. 3 Grad Neigung.

3.2.7.2 Höchste Höhe über dem Garagenfußboden 2,50 m.

3.2.7.3 Nur in Einzel- und Doppelgaragen sind Abstellräume im Rahmen des § 7 Abs. 3 LBO zulässig. Die Garagentiefe darf das Maß von 8 m nicht überschreiten.

3.2.7.4 Doppelgaragen, an der Grenze mit der Nachbargrenze zusammen gebaute Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Höhe, der umlaufenden Traufen (Decke oder Blende), des Vordaches, des Torbelages und des Farbanstriches der Außenwände einheitlich zu gestalten.

Wird eine Einigung hierüber unter den Beteiligten nicht erzielt, so ist hinsichtlich der Traufen- und Vordächer eine Gestaltung nach Detail Ga 1 der Anlage 1.1 zum Bebauungsplan zwingend vorgeschrieben.

3.2.8 GRENZ- und GEBÄUDEABSTÄNDE

3.2.8.1 Die Mindestabstände sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die §§ 7 und 8 LBO.

3.2.9 FASSADENGESTALTUNG

3.2.9.1 Es sollen grell bunte Fassadenanstriche vermieden werden.

3.3 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.3.1 NEBENANLAGEN

3.3.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in folgendem Umfange auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen:

Freisitze

Pergolen

Schwimmbecken bis 40 qm

3.3.1.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3.3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

3.3.2.1 Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Bezugsfertigkeit gerechnet, als Rasenflächen oder mit bodendeckenden Pflanzen anzulegen und zu unterhalten. Im übrigen wird auf Ziffer 2.17.3 (Pflanzgebote) verwiesen.

3.3.2.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufriedigen.

3.3.2.3 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

3.3.3 GARAGEN- und STELLPLÄTZE / EIN- und AUSFAHRTEN

3.3.3.1 Garagenein- bzw. ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Grundstückes in die Kanalisation abzuleiten.

3.3.3.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

3.3.4 EINFRIEDIGUNGEN

3.3.4.1 Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nicht gestattet, ausgenommen sind Sockel bis 0,30 m Höhe.

3.3.4.2 Dasselbe gilt im Vorgartenbereich vor der zur Grundstücksgrenze hin verlängerten Baulinie bzw. Baugrenze zur Erschließungsstraße.

3.3.4.3 Im übrigen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m gestattet.

3.3.4.4 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Einfriedigung zu verwenden.

3.3.4.5 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.4 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

3.4.1 KINDERSPIELPLÄTZE

Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind Kinderspielplätze als private Gemeinschaftsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen.

3.4.2 ANTENNENANLAGE

Für jedes Gebäude wird nur eine Außenantenne zugelassen.

3.5 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

3.5.1 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagwasser

Für Plangebiete WA 1, 3 bis 7, 20 und 31 ist aus abwassertechnischen Gründen der öffentlichen Ortskanalisation eine natürliche Kellerentwässerung oder Drainageentwässerung unter dem Kellerfußboden nicht oder nur teilweise möglich. Im einzelnen wird auf die Eintragung auf den Anlagen zur Sockelplanung verwiesen.

Es ist dem Eigentümer jedoch freigestellt, mittels einer Kleinhebeanlage die Abwässer in die Ortskanalisation zu fördern. Dabei ist die Beseitigung in jedem Falle im Trennsystem vorzunehmen.

3.6 BAUVORLAGEN gem. § 90 LBO

3.6.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gem. § 1 (4) - Bau-Vorl-VE - (Bauvorlagenverordnung) vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 4 Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und geplante Geländehöhe zeigen.

Die Geländeschnitte müssen von der Straßenachse bzw. Wegachse ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze oder von Grenze zu Grenze abzuschließen. Der geplante Geländeauftrag

ist in hellgrüner, der geplante Geländeabtrag in hellbrauner Flächenfarbe anzulegen.

3.6.1.1 Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

3.6.2 Hinsichtlich der Traufenausbildung und deren Höhenmaß sind zeichnerische Angaben nach Maßstab 1:20 mit dem Bauantrag vorzulegen.

Planfertiger:

Gemeinde:

B.-Baden-Ebersteinburg,

Stadt Kuppenheim,

den 15. Aug. 1975

den 1. Okt. 1975

Handwritten signature in blue ink

 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21



Handwritten signature in blue ink

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

**WAGWIESE
LANGENWIESE
DORFACKER
MÜHLBERG
WÖRTELTEILER
WÖRTELWIESE**

**HIER: 1. ERGÄNZUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG**

**STADT K U P P E N H E I M
STADTTEIL O B E R N D O R F
LANDKREIS R A S T A T T**

IM RAHMEN DER 1. ÄNDERUNGSPLANUNG ZUM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EIN WEITERES SONDERGEBIET SO 1 IM NORD-WESTEN DES PLANGEBIETES F 1-E-E 1 AUSGEWIESEN. IM ZUGE DER ANHÖRUNG GEM. § 2 (6) BBAUG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND BEDENKEN DES REGIONALVERBANDES MITTLERER OBERRHEIN GEGEN EINE DIESBEZÜGLICHE FESTLEGUNG ERHOBEN WORDEN, DA DURCH EINE ERWEITERTE SONDERGEBIETSFLÄCHE FÜR EINEN VERBRAUCHERMARKT DIE WEITERE KAUFKRAFT AUS DER STADT ABGEZOGEN WÜRDEN. ES WURDE DIESERHALB VORGESCHLAGEN, EINE NUTZUNG IM SINNE DER BAUNVO VORZUSCHREIBEN, DIE EINE GENERELLE ERWEITERUNG DER VERKAUFSFLÄCHE DES VERBRAUCHERMARKTES AUSSCHLIESST.

DER GEMEINDERAT DER STADT KUPPENHEIM FOLGTE DIESEM BEDENKEN UND ERGÄNZT ANHAND VON DECKBLÄTTERN BZW. ENTSPRECHENDER NEUFASSUNG DIE PLAN- BZW. TEXTTEILE ALS 1. ERGÄNZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG.

ANMERKUNG:

1. BLATT 2.1 UND 8.1 DER 1. ÄNDERUNG WIRD DURCH DECKBLATT ERGÄNZT.
2. SEITE 2 DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER 1. ÄNDERUNG WIRD ENTSPRECHEND DER ERGÄNZUNG NEU GEFASST.
3. DIE BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG SEITE 1-11 UND A 1-D SOWIE DER 1. ANHANG ERFÄHRT KEINE BERICHTIGUNG ODER ERGÄNZUNG.

30.9.1975

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

**WAGWIESE
LANGENWIESE
DORFACKER
MÜHLBERG
WÖRTELTEILER
WÖRTELWIESE**

**HIER: 1. ERGÄNZUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG**

**STADT KUPPENHEIM
STADTTEIL OBERNDORF
LANDKREIS RASTATT**

Der Textteil zum Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften) wird wie folgt ergänzt:

2.1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Festsetzung der Abgrenzung erfolgt durch Planeintrag und wird gem. § 8 (4) BauNVO gegliedert wie folgt:

2.1.3.1 GE 1

Zugelassen sind nur:

- a) Büro- und Verwaltungsgebäude**
- b) Sozialbauten**
- c) Geschäftsgebäude in Form von offenen und überdachten Verkaufsflächen für Gartenbau und Baumschulerzeugnisse.**

2.1.3.1.1 Ausnahmen nach § 8 (3) 1.+2. sind gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig.

2.1.3.2 GE 2

Zugelassen sind nur:

- a) Autowaschstraße in ihrer vorhandenen Form.**

2.1.3.2.1 Ausnahmen nach § 8 (3) 1.+2. sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

ANMERKUNG:

Durch die genannte Ergänzung entfällt Ziffer 2.1.2.2 der Bebauungsvorschriften.

AUSFERN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

WAGWIESE
LANGENWIESE
DORFACKER
MÜHLBERG
WÖRTELTEILER
WÖRTELWIESE

STADT KUPPENHEIM
STADTTEIL OBERNDORF
LANDKREIS RASTATT

1. ÄNDERUNG

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan wird folgender

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)

aufgestellt.

Durch die Auswirkungen der 1. Planänderung werden die Bebauungsvorschriften in neuer Fassung festgelegt.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. BAUGEBIETE

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1.a BBauG)

2.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA 1 - 36 - § 4 BauNVO)

Festsetzung der Abgrenzung erfolgt durch Planeintrag.

2.1.1.1 Ausnahmen nach § 4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.

2.1.4 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Festsetzung und Abgrenzung erfolgt durch Planeintrag und wird gemäß § 1 (5) BauNVO gegliedert wie folgt:

2.1.4.1 MI 1 und MI 2

Zugelassen sind nur

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) sonstige Gewerbebetriebe
- d) Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.4.1.1 Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

- 2.1.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nur entlang der südlich an die AUGUST-SCHIEFER-STRASSE F-P-R-U und der PLANSTRASSE E-E 1 angrenzenden Grundstücke zulässig.
- 2.1.1.3 Ausnahmen nach § 4 (3) 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 2.1.1.4 Ausnahmen nach § 4 (3) 5-6 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 2.1.2 SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
Festsetzung der Abgrenzung erfolgt durch Planeintrag.
- 2.1.2.1 SO 2
Zulässig sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gem. § 11, Absatz 3, BauNVO.
- 2.1.3 GEWERBEGEBIETE (§ 8 BauNVO)
Festsetzung der Abgrenzung erfolgt durch Planeintrag und wird gem. § 8 (4) BauNVO gegliedert wie folgt:
- 2.1.3.1 GE 1
Zugelassen sind nur:
a) Büro- und Verwaltungsgebäude
b) Sozialbauten
c) Geschäftsgebäude in Form von offenen und überdachten Verkaufsflächen für Gartenbau und Baumschulerzeugnisse.
- 2.1.3.1.1 Ausnahmen nach § 8 (3) 1.+2. sind gemäß § 1 (5) BauNVO zulässig.
- 2.1.3.2 GE 2
Zugelassen sind nur:
a) Autowaschstraße in ihrer vorhandenen Form.
- 2.1.3.2.1 Ausnahmen nach § 8 (3) 1.+2. sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
- 2.1.4 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- siehe gegenüberliegende Seite -

2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1.a BBauG)

- 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich ist durch Planeintrag anhand der Tabelle festgesetzt.
- 2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist für die zwingende Festsetzung nach Maßgabe der Planung eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2.3 BAUWEISE
(§ 9 (1) 1.b BBauG)

- 2.3.1 In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:
 - 2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - 2.3.1.2 geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO
 - 2.3.1.3 besondere bzw. abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO für die Gruppenbebauung.

2.3.2 ÜBERBAUBARE- u. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 1.b BBauG)

- 2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3.3.1 und Garagen mit Zubehörflächen sowie Stellplätze nach 3.2.7 und 3.3.3 zulässig.

2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 1.b BBauG)

- 2.3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.3.3.2 Für den Bestand gelten die Bestimmungen, bei wesentlichen Änderungen die umgebenden Stellflächen der baulichen Anlagen.

2.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 (1) 1.c BBauG)

2.4.1 Die Abgrenzung der im Rahmen bodenordnender Maßnahmen neu zu schaffenden Baugrundstücke im ALLGEMEINEN WOHNGBIET ist durch Planeintrag festgesetzt. Eine Abweichung um plus oder minus 10 % ist zugelassen.

2.5 HÖHENLAGE (SOCKEL) DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 1.d BBauG)

2.5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch Maßeintrag im Sockelplan Blatt 8.1 sowie den dazugehörigen Baugrundstücksschnitten. Abweichungen hiervon können im Einzelfall von der Gemeinde festgesetzt werden, sofern es sich auf Grund der Fachplanungen (Entwässerung- und Straßenplanung) als notwendig erweist.
Auf Ziffer 3.2.4 wird gleichfalls verwiesen.

2.6 GARAGEN- und STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) 1.e BBauG)

2.6.1 GARAGEN

2.6.1.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen nach Maßgabe der Planeintragung zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für die Tiefe max. 8,00 m.

2.6.1.2 Garagen als UG-GARAGEN innerhalb des Untergeschosses -UG- bei ausgebauten bzw. talseitigen Geschossen sind zulässig.

2.6.1.3 Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten der Garagen sind bindend.

- 2.6.1.4 Der Stauraum zwischen Caracalla- und Bruchleibungsstraße bzw. Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.
- 2.6.1.5 Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende Raum für die nachzuweisenden Kfz-Garagen oder Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere offene Stellplätze angeordnet werden.
- 2.6.1.6 Außer den nachzuweisenden Garagen oder Stellplätzen ist für jede zweite Wohnungseinheit ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) 2 BBauG)

2.7.1 Einmündungen - Sichtdreiecke

An der Einmündung der Straße bei Straßenpunkt F 1 in die Landesstraße Nr. 77 ist das im Plan eingetragene Sichtfeld zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung- und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Anlagen nicht mehr als 80 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.

Gleiches gilt auch im Bereich der Bundesstraße Nr. 462 bei den Straßenpunkten F 2 + U 1 sowie den Straßeneinmündungen E-P-R-U in die AUGUST-SCHERER-STRASSE.

2.7.2 Schutzstreifen

Entlang der Landesstraße L 77 und der Bundesstraße B 462 sind Schutzstreifen von mindestens 20 m gemäß Planeintrag von jeder Bebauung freizuhalten.

2.7.3 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Zufahrten und Zugänge zur Landes- und Bundesstraße sind entlang der Schutzstreifen nicht gestattet. Auf die Planeinträge wird verwiesen.

2.8 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 3 BBauG)

2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Fußwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.8.2 Sämtliche Fußwege dürfen von privaten Fahrzeugen nicht befahren werden.

2.9 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSSTRASSE
SOWIE DEN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSSTRASSEN
(§ 9 (1) 4 BBauG)

2.9.1 Die Höhenlage der Verkehrsstraßen wird bestimmt durch Fachplanungen.

2.10 VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 5 BBauG)

2.10.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen - Trafostationen - bis zu 2,50 m Höhe auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücken.

2.11 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG
(§ 9 (1) 6 BBauG)

2.11.1 Die Stromversorgung für das Baugebiet erfolgt durch Erdverkabelung.

2.12 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 8 BBauG)

2.12.1 hier: Parkanlagen + Kinderspielplätze

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

2.12.2 hier: Friedhof

Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

2.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

(§ 9 (1) 9 BBauG)

2.13.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Geländeauf- und Geländeabtrag sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

2.14 GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) 11 BBauG)

2.14.1 Geh- und Fahrrechte

Die Geh- und Fahrrechte zur Sicherung der inneren Wegeführung zur rückwärtigen Erschließung bzw. Bewirtschaftung der Grundstücke sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.14.2 Leitungsrechte

Im Bereich der Gewanne WÖRTELTEILER - WÖRTELWIESE werden Leitungsrechte für öffentliche Entwässerungsleitungen nach Maßgabe der Planeintragung zu Gunsten der Stadt Kuppenheim festgesetzt.

Gleiches gilt auch in den übrigen Baugebieten sowohl für die Entwässerung als auch für die Wasserversorgung und die Stromversorgung.

2.15 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANTENNE UND
GEMEINSCHAFTSGARAGEN
(§ 9 (1) 12 BBauG)

2.15.1 GEMEINSCHAFTSGARAGEN

2.15.1.1 Gemeinschaftsgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen nach Maßgabe der Planeintragung zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für die Tiefe max. 8,00 m.

2.15.1.2 Eine Anrechnung nach § 21a Abs. 2 BauNVO ist möglich.

2.15.1.3 Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten der Gemeinschaftsgaragen sind bindend.

2.15.1.4 Der Stauraum zwischen Gemeinschaftsgaragen und Erschließungsstraße bzw. Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.

2.16 GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 (1) 13 BBauG)

hier: Kinderspielplätze und
Gemeinschaftsantenne siehe Ziffer 3.4

2.17 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) 15 BBauG)

2.17.1 hier: FRIEDHOFBEREICH

Innerhalb der südlichen Parkanlage entlang des Friedhofes und entlang der LEOPOLD-DONY-STRASSE sind die nach Maßgabe des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzflächen als flächenhafte Schutzpflanzung bzw. Abschirmung gegen Einblick zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

2.17.2 hier: KINDERSPIELPLÄTZE

Innerhalb der Kinderspielplätze und den Parkanlagen im Plan-

gebiet sind Baum- und Strauchgruppen an den durch Planeintrag schematisch aufgezeigten Standorten zur Gliederung und Beschattung der jeweiligen Anlagen zu pflanzen.

2.17.3 hier: PRIVATGRUNDSTÜCKE

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes wird

- a) empfohlen, den vorhandenen Baumbestand soweit als möglich zu erhalten
- b) vorgeschrieben, im Vorgartenbereich zu öffentlichen Straßen und Wegen mindestens einen heimischen Baum (Roteiche, Ahorn, Kirsche u.ä.) zu pflanzen
- c) vorgeschrieben, entlang der AUGUST-SCHERER-STRASSE, der LEOPOLD-DONY-STRASSE und entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind Baum- und Strauchgruppen zur Auflockerung der Baumassen bzw. Abschirmung gegenüber den Hauptverkehrsstraßen zu pflanzen
- d) vorgeschrieben, entlang der Bundesstraße Nr. 462 und Landesstraße Nr. 77 sind Baum- und Strauchgruppen zur Auflockerung der Baumassen zu pflanzen.

2.18 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

(§ 9 (1) 16 BBauG)

2.18.1 hier: FRIEDHOFSBEREICH

Das Böschungsgehölz bzw. Bäume und Sträucher entlang der nördlich dem Friedhof verlaufenden Böschung ist unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder gegebenenfalls nachzupflanzen.

Eine weitere Bepflanzung entlang der Böschung in Richtung Osten ist nach Maßgabe des Planeintrages als flächenhafte Schutzpflanzung bzw. Abschirmung gegen Einblick zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

III. BAURISCHES VERFAHREN

(§ 9 (2) BBauG)

3. BAUGESTALTUNG

(§ 111 (1) LBO)

3.1 ERWEITERTE FASSUNG FÜR DIE BAUGEBIETE

3.1.1 ~~WA 5 Detailplan Anlage 3.1~~

3.1.2 WA 5 Detailplan Anlage 3.1

3.1.3 WA 7 Detailplan Anlage 4.1

Es gelten die dort festgesetzten Angaben in erweiterter Fassung als Bestandteil des Planteiles und Textteiles.

3.2.1 DACHGESTALTUNG UND FORM

3.2.1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem, dunklem Material einzudecken.

3.2.1.2 Flachdächer der Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

3.2.1.3 Die Dachneigung und Dachform für Wohnhäuser ergibt sich aus dem Planeintrag und ist zwingend festgelegt.

3.2.1.4 Bei Doppelhäusern und Gruppenbebauung (WA 23, 24 u. 25) ist stets die gleiche Dachneigung, eine gleiche Traufen- und Ortgangausbildung und eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden. Wird hierüber unter den Beteiligten keine Einigung erzielt, so ist die max. Dachneigung und bei der Traufen- und Ortgangausbildung Detail A der Anlage 1.1 zum Bebauungsplan anzuwenden.

3.2.1.5 Negativgauben (Dachausschnitte) sind bei Giebeldächern ab einer Dachneigung von 25 Grad zugelassen.

A

3.2.1.6 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

3.2.1.7 Wahlhöhen sind nicht zugelassen.

3.2.2 HÖHE DER GEFÄUDETRAUFEN

3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäude von Oberkante Rohdecke Erdgeschoßfußboden (Kellerdecke) bis zur Unterkante Traufe beträgt:

- 3,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden *siehe Schnitt Anlage 4.1*
- 5,75 m bei 2-geschossigen Gebäuden

Die maßgebende Höhe der Bemessung im Traufenbereich ist jedoch durch Detailplanung der Anlage ~~7/7/7/7/7/7~~ bestimmt.
1.1+3.1+4.1

3.2.3 AUFENTHALTSRÄUME UND WOHNUNGEN

3.2.3.1 KELLERGESCHOSS

Aufenthaltsräume (Wohnräume) unter Gelände gem. § 66 LBO sind im Kellergeschoß nicht zugelassen. Ausbaufähige Untergeschosse sind jedoch hiervon ausgenommen.

3.2.3.2 DACHGESCHOSS

Für den Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses gemäß Planeintrag DG ist § 67 der LBO maßgebend.

3.2.4 SICHTBARE, SOCKELHÖHE

3.2.4.1 Die Grundstücke sind so anzulegen bzw. einzuebnen, daß der sichtbare Sockel des Gebäudes (OK Gelände zu OK Erdgeschoßfußboden) 30 cm über dem eingeebnetem Gelände sichtbar bleibt

3.2.4.2 Ausgenommen sind hiervon Gebäude, deren talseitiges Untergeschoß entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut werden können.

Anmerkung: Bei Ziffer 3.2.2.1 entfällt Anlage 2.1 ersatzlos
30.9.1975 auf Grund § 2 (6) BBauG

3.2.4.3 In übrigen sind die Bestraßungen nach dem III. der Bebauungsplanung maßgebend. Eine Abweichung vom festgesetzten Höhenmaß ist bis 25 cm plus oder minus im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Ausnahmen können bei besonderen Geländebedingungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3.2.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE und GEBÄUDETIEFE

3.2.5.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muß beim I- und II-geschossigen Wohnhaus 9 m betragen. Bei Doppelhäusern und bei Gruppenbebauung kann dieses Maß der einzelnen Gebäudelängsseiten unterschritten werden.

3.2.6 NEBENGEBÄUDE

3.2.6.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind bestehende Nebengebäude.

3.2.7 GARAGEN- und GEMEINSCHAFTSGARAGEN

entsprechend 2.6 und 2.15 dieser Vorschriften.

3.2.7.1 Vorgeschriebene Dachform:

Flachdach bis max. 3 Grad Neigung. Im MI 1 und MI 2 sind für Garagen Satteldächer mit 15 bis 28 Grad vorgeschrieben.

3.2.7.2 Höchste Höhe über dem Garagenfußboden 2,50 m.

3.2.7.3 Nur in Einzel- und Doppelgaragen sind Abstellräume im Rahmen des § 7 Abs. 3 LBO zulässig. Die Garagentiefe darf das Maß von 8 m nicht überschreiten.

3.2.7.4 Doppelgaragen, an der Grenze mit der Nachbargrenze zusammen gebaute Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Höhe, der umlaufenden Traufen (Decke oder Blende), des Vordaches, des Torbelages und des Farbanstriches der Außenwände einheitlich zu gestalten.

Wird eine Einigung über die Sitz- und Platzanordnungen nicht erzielt, so ist hinsichtlich der Traufen- und Vordächer eine Gestaltung nach Detail Gd 1 der Anlage 1.1 zum Bebauungsplan zwingend vorgeschrieben.

3.2.8 GRENZ- und GEBÄUDEABSTÄNDE

3.2.8.1 Die Mindestabstände sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die §§ 7 und 8 LBO.

3.2.9 FASSADENGESTALTUNG

3.2.9.1 Es sollen grell bunte Fassadenanstriche vermieden werden.

3.3 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.3.1 NEBENANLAGEN

3.3.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in folgendem Umfange auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen:

Freisitze

Pergolen

Schwimmbecken bis 40 qm

3.3.1.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3.3.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

3.3.2.1 Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Bezugsfertigkeit gerechnet, als Rasenflächen oder mit bodendeckenden Pflanzen anzulegen und zu unterhalten. Im übrigen wird auf Ziffer 2.17.3 (Pflanzgebote) verwiesen.

3.3.2.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2 m hinter der Straßengrenzanpasslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufriedigen

3.3.2.3 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

3.3.3 GARAGEN- und STELLPLÄTZE / EIN- und AUSFAHRTEN

3.3.3.1 Garagenein- bzw. ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Grundstückes in die Kanalisation abzuleiten.

3.3.3.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

3.3.4 EINFRIEDIGUNGEN

3.3.4.1 Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nicht gestattet, ausgenommen sind Sockel bis 0,30 m Höhe.

3.3.4.2 Dasselbe gilt im Vorgartenbereich vor der zur Grundstücksgrenze hin verlängerten Baulinie bzw. Baugrenze zur Erschließungsstraße.

3.3.4.3 Im übrigen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m gestattet.

3.3.4.4 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Einfriedigung zu verwenden.

3.3.4.5 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.4 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

3.4.1 KINDERSPIELPLÄTZE

Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind Kinderspielplätze als private Gemeinschaftsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen.

3.4.2 ANTENNENANLAGE

Für jedes Gebäude wird nur eine Außenantenne zugelassen.

3.5 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

3.5.1 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagwasser

Für Plangebiete WA 1, 3 bis 7, 20 und 31 ist aus abwassertechnischen Gründen der öffentlichen Ortskanalisation eine natürliche Kellerentwässerung oder Drainageentwässerung unter dem Kellerfußboden nicht oder nur teilweise möglich. Im einzelnen wird auf die Eintragung auf den Anlagen zur Sockelplanung verwiesen.

Es ist dem Eigentümer jedoch freigestellt, mittels einer Kleinhebeanlage die Abwässer in die Ortskanalisation zu fördern. Dabei ist die Beseitigung in jedem Falle im Trennsystem vorzunehmen.

3.6 BAUVORLAGEN gem. § 90 LBO

3.6.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gem. § 1 (4) - Bau-Vorl-VE - (Bauvorlagenverordnung) vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 4 Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und geplante Geländehöhe zeigen.

Die Geländeschnitte müssen von der Straßenachse bzw. Wegachse ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze oder von Grenze zu Grenze abzuschließen. Der geplante Geländeauftrag

ist in hellgrüner, der geplante Gefällebeitrag in hellblauer
Flächenfarbe anzulegen.

- 3.6.1.1 Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzu-
messen.
- 3.6.2 Hinsichtlich der Traufenausbildung und deren Höhenmaß sind
zeichnerische Angaben nach Maßstab 1:20 mit dem Bauantrag
vorzulegen.

Planfertiger:

Gemeinde:

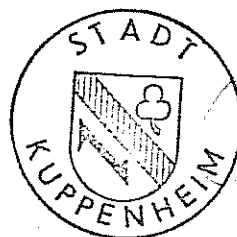
B.-Baden-Ebersteinburg,

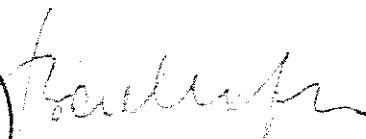
Stadt Kuppenheim,

den 15. Aug. 1975

den 1. Okt. 1975


 PLANUNGSGRUPPE
 WELLSTEIN
 ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
 7570 BADEN - BADEN 21



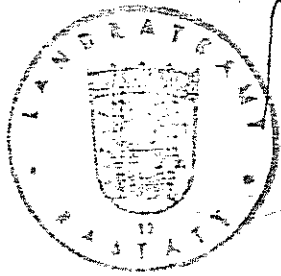


GENEHMIGT S. 1-16

Resett, den 26.1.76

Landratsamt - 4.1

1.171



[Handwritten signature]

INHALTSVERZEICHNIS ZUM BEBAUUNGSPLAN

WAGWIESE
LANGENWIESE
DORFACKER
MÜHLBERG
WÖRTELTEILER
WÖRTELWIESE

STADT K U P P E N H E I M
STADTTEIL O B E R N D O R F
LANDKREIS R A S T A T T

1. Ä N D E R U N G

1. BEGRÜNDUNG		SEITE	1 - 11
2. ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG		"	A1 - D
3. RECHTSGRUNDLAGEN			
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN		"	1 - 16
5. ÜBERSICHTSPLAN	M 1:5000	BLATT	1.1
6. STRASSEN- u. BAULINIENPLAN	M 1:500	"	2.1
7. LAGEPLAN - BESTAND	M 1:1000	"	3.1
8. DETAILPLÄNE ANLAGE 1.1 BIS 4.1		"	4.1 - 7.1
9. LAGEPLAN - SOCKELHÖHEN		"	8.1
10. ANLAGE 9.1 ZUR SOCKELPLANUNG		SCHNITTE	1 - 140

ANMERKUNG:

30.9.1975

- 2.1 ANHANG ÜBER BERÜCKSICHTIGTE
BEDENKEN UND ANREGUNGEN
WIRD ZIFFER 2 NACHGEORDNET

SEITE E1 - E4

ANMERKUNG:

21.11.1975

- 2.2 BEGRÜNDUNG SOWIE BEMERKUNG DER 1. ER-
GÄNZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
WIRD ZIFFER 2.1 NACHGEORDNET

SEITE F1 - F3

INHALTSVERZEICHNIS - BEGRÜNDUNG

	SEITE
1. ALLGEMEIN	1
2. BESTEHENDE U. GEPLANTE RECHTSVERHÄLTNISSE	2
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF	2
2.2 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	2
2.3 PLANGRUNDLAGE	3
2.4 GEPLANTE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
2.5 KLASSIFIZIERTE STRASSEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES	3
2.6 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	3
3. BESTAND INNERHALB U. AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANES	4
4. BEBAUUNGSPLANUNG	4
4.1 BESTAND	4
4.2 SANIERUNG - EINGRIFF IN DIE BESTEHENDE BEBAUUNG	5
4.3 PLANUNG	5
5. GEPLANTE ERSCHLIESSUNG	6
5.1 ENTWÄSSERUNG	6
5.2 WASSERVERSORGUNG	6
5.3 STROMVERSORGUNG	6
5.4 FUSSGÄNGERSYSTEM	6
5.5 RUHENDER VERKEHR - PARKIERUNG	6
5.6 STRASSEN	6
6. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG	7
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7. STRUKTURELLE UNTERSUCHUNGEN	8
7.1 FLÄCHENNUTZUNG	8
7.2 GEBÄUDESTRUKTUR - WOHNEINHEITEN OHNE SONDERGEBIET	9
7.3 BRUTTODICHTE	10
8. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	10
9. KOSTEN	10
10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	10
11. BEABSICHTIGTE MASSNAHME	11

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

WAGWIESE
LANGENWIESE
DORFACKER
MÜHLBERG
WÖRTELTEILER
WÖRTELWIESE

STADT K U P P E N H E I M
STADTTEIL O B E R N D O R F
LANDKREIS R A S T A T T

1. Ä N D E R U N G

1. ALLGEMEIN

ZUR ÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES BESTEHT EIN ÖFFENTLICHES INTERESSE ANHAND DER VORLIEGENDEN NACHFRAGEN. INSBESONDERE HAT SICH IM VERLAUFE DES BISHERIGEN VERFAHRENS GEZEIGT, DASS BAUINTERESSENTEN FÜR VERDICHTETE BAUWEISEN BEZÜGLICH DER REIHENBEBAUUNGEN NICHT VORHANDEN SIND. VIELMEHR GEHT DER TREND ZUM EINFAMILIENWOHNHAUS, WELCHEM AUCH INNERHALB DIESER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACHGEKOMMEN WORDEN IST, SOMIT WIRD DIE ERSCHLIESSUNG AUFWENDIGER WERDEN UND DIE SIEDLUNGSDICHTE SINKT ENTSPRECHEND.

DIE STADT KUPPENHEIM ÄNDERT DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES IM STADTTEIL OBERNDORF UND ERWEITERT BZW. SCHLIESST DIE BESTEHENDE BEBAUUNG IM SÜD-WESTEN DES PLANBEREICHES IN DIE PLANUNG AUS STÄDTEBAULICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHEN GRÜNDEN MIT EIN.

IM NORD-WESTEN WIRD AUS GRÜNDEN DER TEILREGIONALEN BEDEUTUNG UND ÜBERGEMEINDLICHEN VERSORGUNG DURCH DAS BESTEHENDE EINKAUFSZENTRUM EIN WEITERES SONDERGEBIET ALS ERWEITERUNG GEPLANT.

DIE ÖRTLICHEN BAUMASSNAHMEN ZUR INNEREN ERSCHLIESSUNG SIND ABGESCHLOSSEN.

ZU DEN ZENTRALEN PUNKTEN DER GETROFFENEN ÄNDERUNG IST DETAILLIERT IN EINER ANGESCHLOSSENEN AUFLISTUNG MIT EINER ERKLÄRENDE BESCHREIBUNG AUFSCHLUSS GEGEBEN. DIESBEZÜGLICH WIRD AUF DIE ANLAGEN-TEILE A-B-C-D VERWIESEN.

2. BESTEHENDE UND GEPLANTE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF

ES BESTEHT ZWAR EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF AUS DEM JAHRE 1969 DER EHEMALIGEN GEMEINDE OBERNDORF, DER ABER NICHT ZUR GENEHMIGUNG GEBRACHT WORDEN IST. DIESES PLANWERK STELLTE DAHER EINE GEWISSE LEITLINIE FÜR DEN HIER AUFGESTELLTEN BEBAUUNGSPLAN DAR.

2.2 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

DER RECHTSVERBINDLICHE, AM 5.9.1974 GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WIRD DURCH DIE HIER VORGENOMMENE 1. ÄNDERUNG ENTSPRECHEND DER PLAN- UND TEXTTEILE GEÄNDERT.

BESTANDTEILE DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES SIND:

- 1) BEGRÜNDUNG
- 2) RECHTSGRUNDLAGEN
- 3) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- 4) ÜBERSICHTSPLAN MST. 1:5000
- 5) STRASSEN-U. BAULINIENPLAN (BEBAUUNGSPLAN) MST. 1:1000
- 6) BESTANDSPLAN - HÖHENSCHICHTENPLAN MST. 1:1000
- 7) DETAILPLÄNE - ANLAGE 1 BIS ANLAGE 8 MST. 1:500/200/20
- 8) LAGEPLAN SOCKELHÖHEN MIT ANLAGEN MST. 1:1000

BESTANDTEILE DER 1. ÄNDERUNGSPLANUNG SIND:

- 1) BEGRÜNDUNG MIT ANLAGEN-TEILE A-B-C-D
- 2) RECHTSGRUNDLAGEN
- 3) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- 4) ÜBERSICHTSPLAN MST. 1:5000 BL.1.1
- 5) STRASSEN-U. BAULINIENPLAN (BEBAUUNGSPLAN) MST. 1:500 " 2.1
- 6) LAGEPLAN-BESTAND MST. 1:1000 " 3.1
- 7) DETAILPLÄNE - ANLAGE ~~1/1/1~~ ~~2/1/1~~ ~~3/1/1~~ ~~4/1/1~~
1.1+3.1+4.1 " 4.1
6.1 BIS 7.1
- 8) LAGEPLAN-SOCKELHÖHEN MIT ANLAGEN 9.1 " 8.1

ANMERKUNG: BEI 7) ENTFÄLL ANLAGE 2.1 BLATT 5.1
30.9.1975 ERSATZLOS AUF GRUND § 2 (6) BBAUG

2.3 PLANGRUNDLAGE

DIE ZU ÄNDERNDE PLANUNG WIRD NUNMEHR IM MST. 1:500 AUFGEBAUT. DIE INNERHALB DER GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES LIEGENDEN GRUNDSTÜCKE IM URSPRÜNGLICHEN ZUSTAND SIND AUS DEM LAGEPLAN BLATT 3.1 MST. 1:1000 ZU ENTNEHMEN, WELCHER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST.

2.4 GEPLANTE RECHTSVERHÄLTNISSE

WIE AUCH BEIM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN BLEIBEN DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET UND EIN SONDERGEBIET BESTEHEN.

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND DERGLEICHEN SIND FÜR DIESEN BAUABSCHNITT ENTSPRECHEND BERÜCKSICHTIGT, SOWEIT SIE ERFORDERLICH BZW. IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF ENTHALTEN UND IM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZT SIND.

2.5 KLASSIFIZIERTE STRASSEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

IM RAHMEN DES VIERSPURIGEN AUSBAUES DER B 462 ERFÄHRT DIE L 77 EINE VERLEGUNG NACH NORD-WESTEN UND WIRD DANN PLANFREI MITTELS ÜBERFÜHRUNG AN DIE BUNDESSTRASSE ANGESCHLOSSEN. DURCH DIE GEPLANTEN STRASSENBAUMASSNAHMEN DER B 462 UND L 77 WIRD DIE IM PLANGEBIET LIEGENDE STRASSE F-J ENTLANG DES EINKAUFSZENTRUMS EINE ERHÖHTE VERKEHRSDICHTE AUFWEISEN. AUF DIE PLANERISCHEN MASSNAHMEN WIRD AUF DEN ANGESCHLOSSENEN ÜBERSICHTSPLAN MST. 1:5000 HINGEWIESEN.

IM ZUGE DER VERLEGUNG DER L 77 ERFÄHRT DIE NACH WESTEN VERLÄNGERTE AUGUST-SCHERER-STRASSE EINE GEÄNDERTE LAGE. GLEICHZEITIG WIRD AUCH DIE BESTEHENDE STRASSE E-E 1 ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG IM BEBAUUNGSPLAN VERBREITERT. DIE HIERFÜR ERFORDERLICHEN FLÄCHEN SIND IM BEBAUUNGSPLAN FREIGEHALTEN.

2.6 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

VERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE GRENZEN AN DAS PLANGEBIET NICHT AN.

IM NORD-WESTEN BEFINDET SICH EIN BEBAUUNGSPLAN FÜR SCHUL- UND SPORTZENTRUM IN AUFSTELLUNG.

3. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANES

DAS PLANGEBIET STEIGT UNTERSCHIEDLICH VON NORDEN - HÖHE Ü. NN CA. 130 M - NACH SÜDEN UM CA. 20 M AN UND BEINHÄLTET WIESEN- UND ACKERLAND.

DIE LANDESSTRASSE NR. 77 UND BUNDESSTRASSE NR. 462 TANGIEREN ALS NÖRDLICHE GRENZE DIE GEPLANTE BEBAUUNG. IM OSTEN UND SÜDEN DES PLANBEREICHES WIRD AN DIE BESTEHENDE ORTSLAGE ANGEBAUT. WESTLICH SCHLIESSEN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN AN.

BESTEHENDE UND GEPLANTE ENTWÄSSERUNGSLEITUNGEN BZW. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN SIND IM PLAN EINGEZEICHNET. EINE 20 KV-FREILEITUNG ÜBERSPANNT DAS PLANGEBIET. DIESE LEITUNG WIRD IM ZUGE DER BAUMASSNAHME INNERHALB DES WOHNGBIETES VERKABELT.

BESTEHENDE GEBÄUDE SIND VORZUFINDEN.

EIN BESTEHENDER FRIEDHOF IST IN DIE PLANUNG AUFGENOMMEN, WIRD NACH OSTEN ERWEITERT UND ERHÄLT NACH NORDEN UND SÜDEN ENTSPRECHENDE SCHUTZABSTÄNDE ZUR BEBAUUNG.

4. BEBAUUNGSPLANUNG

4.1 BESTAND

INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES BESTEHT IM NORDEN EIN EINKAUFSZENTRUM, WELCHES ALS SONDERGEBIET AUSGEWIESEN UND MIT ENTSPRECHENDEN FESTSETZUNGEN VERSEHEN IST.

AN BESTEHENDEN WOHNGBÄUDEN SIND VORZUFINDEN IM GEWANN:

WAGWIESE	2 DOPPELHÄUSER
LANGENWIESE	1 DOPPELHAUS
	1 FREISTEHENDES WOHNHAUS

DORFACKER	4 FREISTEHENDE WOHNHÄUSER
MÜHLBERG	8 FREISTEHENDE WOHNHÄUSER
	1 RATHAUS
ZUSAMMEN	<u>17</u> GEBÄUDE

IM ÜBRIGEN BEINHÄLTET DER BESTAND MEHRERE ÖKONOMIE- UND NEBEN-
GEBÄUDE.

4.2 SANIERUNG - EINGRIFF IN DIE BESTEHENDE BEBAUUNG

AUS VERKEHRSGRÜNDEN UND INSBESONDERE WEGEN EINES BESSEREN AN-
SCHLUSSES DES BESTEHENDEN ORTSKERNES AN DAS REGIONALE VERKEHR-
NETZ WURDE BEI PUNKT A DER ABRUCH EINES WOHNGEBÄUDES MIT
ÖKONOMIEGEBÄUDE BEREITS VORGENOMMEN.

4.3 PLANUNG

DIE GEPLANTE BEBAUUNG IST DER DERZEITIGEN NACHFRAGE ANGEPAST.
FREISTEHENDE WOHNHÄUSER SIND SOWOHL IN DEN HANGBEREICHEN ZUM
BESTAND HIN SÜDLICH, ALS AUCH IM LEICHT GENEIGTEN GELÄNDE IM
NORDEN, AUSGEWIESEN. GRUPPENBEBAUUNGEN FÜGEN SICH EIN.

DIE BEBAUUNGSPLANUNG OHNE BESTAND UMFASST ZU ⁷³~~64~~ % FREISTEHENDE
WOHNHÄUSER, ZU ~~135~~ % ZWEIFESCHOSSIGE DOPPELHÄUSER UND ZU 23 %
GRUPPENBEBAUUNG. ZUSAMMEN SIND 124 GEPLANTE GEBÄUDE AUSGEWIE-
SEN. HINZU KOMMEN 17 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE UND DAS EINKAUFS-
ZENTRUM.

NEBEN DEN HAUPTSAMMELSTRASSEN DIENEN GRÖSSTENTEILS STICHSTRAS-
SEN UND FUSSWEGE DER ERSCHLIESSUNG EINZELNER BAUGEBIETE.

DREI KINDERSPIELPLÄTZE SIND GEPLANT.

DER GESETZLICHE ABSTAND VON 25 M VOM FRIEDHOF ZUR BEBAUUNG IST
BERÜCKSICHTIGT. DIE DARIN LIEGENDEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN WER-
DEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN ALS SCHUTZPFLANZUNG ANGELEGT.

ANMERKUNG: ZIFFER 4.3 GEÄNDERT AUF GRUND § 2 (6) BBAUG
30.9.1975

5. GEPLANTE ERSCHLIESSUNG

5.1 ENTWÄSSERUNG

DIE ENTWÄSSERUNGSANLAGEN SIND ERSTELLT.

DER ENTWÄSSERUNGSANSCHLUSS DER SAMMELLEITUNGEN ERFOLGT ÖSTLICH VOM STRASSEN PUNKT P.

5.2 WASSERVERSORGUNG

DIE TRINKWASSERVERSORGUNG WIRD VOM BESTEHENDEN ORTSNETZ AUS VORGENOMMEN UND IST GEBAUT.

5.3 STROMVERSORGUNG

DIE BESTEHENDE 20 KV-FREILEITUNG, DIE DAS PLANGEBIET UNGÜNSTIG ÜBERQUERT, WIRD IM BEREICH DER WOHNBEBAUUNG DURCH EINE ERDVERKABELUNG ERSETZT. DIE STROMVERSORGUNG ERFOLGT DURCH KABELANSCHLÜSSE.

5.4 FUSSGÄNGERSYSTEM

BÜRGERSTEIGE SIND GRÖSSTENTEILS BEIDSEITIG AN DEN STRASSEN ANGELEGT.

5.5 RUHENDER VERKEHR - PARKIERUNG -

ÖFFENTLICHE PKW-STELLPLÄTZE MIT ZUSAMMEN 98 STELLPLÄTZEN SIND GEPLANT.

NEBEN DEN ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZEN SIND HINSICHTLICH DER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND INSBESONDERE WEGEN DES ZWEITWAGENS UND DIE DAMIT ABHÄNGENDE FAHRZEUGDICHTEN FÜR JEDE ZWEITE WOHN-EINHEIT BESUCHERSTELLPLÄTZE ANZULEGEN.

5.6 STRASSEN

DAS PLANGEBIET BAUT SICH DURCH VERKEHRSFUNKTIONEN AUF UND WIRD

AN ANSCHLUSSPUNKTEN A-F1-U DURCH BESTEHENDE HAUPTSAMMELSTRASSEN ERSCHLOSSEN. EIN TEILWEISER ENDAUSBAU HAT NOCH ZU ERFOLGEN, WOBEI GERINGFÜGIGE VERLEGUNGEN DER TRASSEN GEPLANT SIND. INSBESONDERE WIRD DURCH DEN ABRUCH VON GEBÄUDEN UND EINE NEUTRASIERUNG ZU PUNKT A EIN VERKEHRSGERECHTER ANSCHLUSS ZUM BESTEHENDEN ORTSKERN ERREICHT.

AN HAUPTSAMMELSTRASSEN ERFOLGEN BEI DEN STRASSENPUNKTEN B-C-D-R ANSCHLÜSSE FÜR STICHSTRASSEN, WELCHE TEILWEISE SAMMELFUNKTIONEN HABEN.

DIE RESTLICHEN STRASSEN SIND ALS REINE WOHNSTRASSEN ANZUSEHEN. ZWISCHEN PUNKT O-P IST EINE EINBAHNSTRASSE AUF BESONDEREN WUNSCH DES GEMEINDERATES GEPLANT, UM DEN VERKEHR NACH AUSSEN FLIESSEN ZU LASSEN. EINE VERBREITERUNG ZU EINER ZWEISPURIGEN FAHRBAHN KANN AN DIESER STELLE ANSTELLE DES ANGELEGTEN STRASSEN-BEGLEITGRÜNS ERFOLGEN.

6. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS PLANGEBIET BESTEHT AUS EINEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO UND EINEM SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO. AUF ZIFFER 2.1 DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN WIRD GLEICHFALLS VERWIESEN.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BETRÄGT ÜBERSCHLÄGIG IM VERHÄLTNIS ZUR BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHE

6.2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

0,3 - 0,35 FÜR GRZ

UND MAX. 0,6 FÜR GFZ DER EIN-U. ZWEIFGESCHOSSIGEN BAUWEISE

6.2.2 SONDERGEBIET

0,5 FÜR GRZ

UND 1,0 FÜR GFZ BIS ZUR ZWEIFGESCHOSSIGEN BEBAUUNG

6.3 DIE MASSGEBENDE ZAHL ZU GRZ UND GFZ IST TABELLARISCH FÜR DIE EINZELNEN TEILGEBIETE IM STRASSEN-U. BAULINIENPLAN ERFASST.

7. STRUKTURELLE UNTERSUCHUNGEN

7.1 FLÄCHENNUTZUNG

OZ	ANTEILE	FLÄCHEN HA	SUMME FLÄCHEN HA	%	SUMME %
1	BAUGRUNDSTÜCKE GEPLANT BEST. OHNE SONDERGEBIET	7,36 1,29		63,1 11,0	.
2	NETTOWOHNGEBIET		8,65		~ 74,1
3	GEPL. STRASSEN	1,59		13,6	
4	BÜRGERSTEIGE	0,46		3,9	
5	FUSSWEGE	0,37		3,1	
6	KINDERSPIELPLÄTZE	0,14		1,2	
7	GRÜNFLÄCHEN	0,34		2,9	
8	PKW-STELLPL.	0,12		1,0	
9	ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN		3,02		~ 25,9
10	BRUTTOWOHNGEBIET		11,67		100 (672)
11	ZUZÜGL. SONDERGEBIETE 1+2		5,09	29,3	(328)
12	ZUZÜGL. BESTEH. FRIEDHOF ZUZÜGL. GEPL. FRIEDHOFSERW.		0,50 0,11	2,9 0,6	
13	FLÄCHE PLANUNGSRAUM		17,37 HA		(100%)

ANMERKUNG:

DIE IN DIESER STRUKTUR ENTHALTENEN HAUPTSAMMELSTRASSEN, WELCHE TEILWEISE DEN BESTEHENDEN STADTTTEIL ERSCHLIESSEN, HABEN MEHRFACHFUNKTION. DADURCH ERGIBT SICH EIN UNGÜNSTIGER FAKTOR.

7.2 GEBÄUDESTRUKTUR - WOHNEINHEITEN OHNE SONDERGEBIET

ANMERKUNG 30.9.1975: GEÄNDERT AUF GRUND § 2 (6) BBAUG

TEILGEBIET	GEPLANT				BESTAND			ANZAHL DER WOE			
	GRUPPE BZW. ZEILE	FREISTEHENDE HÄUSER	DOPPELHÄUSER EINHEIT	ZUSAMMEN GEPLANT/GEB.	FREISTEHENDE HÄUSER	DOPPELHÄUSER EINHEIT	ZUSAMMEN BESTAND/GEB.	GEBÄUDE		ZUSAMMEN	
								GEPLANT	BESTAND	GEPLANT	BESTAND
WA 1		32		32				2		64	
2					1	2	2		2		6
3		23		23				2		46	
4	2	6		6				2		12	
5	2	6		6				2		12	
6		6		6				2		12	
7	1	46	2	6				2		12	
8		2		2				2		4	
9		7		7				2		14	
10		12		12				2		24	
11					1		1		2		2
12					1		1		2		2
13					1		1		2		2
14					1		1		2		2
15					1		1				
16					3		3				
17		2		2					2		6
18					1		1		2		2
19						4	2		3		12
20		8	8	8				2		16	
21		4		4				2		8	
22		9		9				2		18	
23	1	4		4				2		8	
24	1	4		4				2		8	
25	1	3		3				2		6	
26		2	2	2				2		4	
27		1		1	3		3		2		8
28		3		3				2		6	
29		3		3				2		6	
30		3		3				2		6	
31		2		2				2		4	
32		12		12				2		24	
33			6	6				1		6	
34		6		6				2		12	
35		2		2				2		4	
36					1		1		2		2
SUMME	8			124			17			242	42
WOHNEINHEITEN ZUSAMMEN										284 WoE	

ANMERKUNG:

DIE VORAUSBERECHNETE SUMME DER WOHNEINHEITEN WURDE BEI WOHNHÄUSERN MIT DER GESCHOSSZAHL II ALS HÖCHSTGRENZE BEI UG+DG MIT JE 1 WoE/VOLLGESCHOSS BERECHNET

7.3 BRUTTODICHTE

DER PLANUNGSRAUM BETRÄGT INSGESAMT RD. 17,4 HA, DAS BRUTTOWOHN-
GEBIET RD. 11,67 HA OHNE SONDERGEBIET UND FRIEDHOFSBEREICH,
AN EINWOHNERN IST BEI 242 WoE MIT RD. 677 PERS. (2,8 PERS./WoE)
INNERHALB DES BRUTTOWOHNGBIETES ANHAND DER PLANUNG UND FÜR DEN
BESTAND MIT CA. 42 WoE MIT RD. 117 PERS. ZU RECHNEN,
PRO HA SIND IM BRUTTOWOHNGBIET 68 PERSONEN UNTERZUBRINGEN.

8. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

WIE AUCH BEIM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN WERDEN DIE TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE AUCH FÜR DIE 1. ÄNDERUNG BETEILIGT.

9. K O S T E N

DIE ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTEN KOSTEN, WELCHE FÜR DIE GEMEINDE
DURCH DIE VORGESEHENE STÄDTEBAULICHE MASSNAHME ENTSTEHEN, BE-
TRAGEN OHNE ÄUSSERE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

CA. DM 3.500.000,--

10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

EINE GESETZLICHE UMLEGUNG WIRD EINGELEITET, SOFERN EIN MESS-
BRIEFVERFAHREN NICHT DURCHZUFÜHREN IST. IM BEREICH ZWISCHEN
DER SÜDLICHEN PLANUNGSGRENZE UND DER BESTEHENDEN BEBAUUNG
ENTSTEHEN TEILWEISE RESTGRUNDSTÜCKE, WELCHE DEN BESTEHENDEN
GRUNDSTÜCKEN ZUGETEILT WERDEN.

11. BEABSICHTIGTE MASSNAHME

DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SOLL GRUNDLAGE FÜR DIE UMLEGUNG, ER-
SCHLISSUNG UND ENTEIGNUNG BILDEN, SOFERN DIE EINZELNEN MASS-
NAHMEN IM VOLLZUG DES BEBAUUNGSPLANES JEWEILS ERFORDERLICH WER-
DEN.

PLANFERTIGER:

GEMEINDE:

B.-BADEN-EBERSTEINBURG,

STADT KUPPENHEIM,

DEN 15. Aug. 1975

DEN 1. Okt. 1975

Wellstein

 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21



ANMERKUNG

ZUR WEITEREN BEGRÜNDUNG WIRD IN DEN ANLAGEN-TEILE A-B-C-D ERKLÄREND
AUFSCHLUSS GEGEBEN.

INHALTSVERZEICHNIS DER ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

	SEITE
TEIL A ALLGEMEINE ERKLÄRUNG	
1. ERWEITERUNG DER GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND DIE DADURCH BE- TROFFENEN NEUEN TEILGEBIETE	A 1
1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET	A 1
1.2 SONDERGEBIETE	A 1
2. STRASSEN UND WEGE	A 1
3. PARKPLÄTZE	A 3
4. GRÜNFLÄCHEN	A 5
4.1 PARKANLAGE	A 5
4.2 FRIEDHOF	A 5
4.3 SPIELPLATZ	A 5
4.4 STRASSENBEGLEITGRÜN	A 6
5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND DEREN ERHALTUNG	A 6
5.1 FRIEDHOFSBEREICH	A 6
5.2 ÜBRIGE BEREICHE	A 6
6. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	A 6
7. GRUNDSTÜCKSGRENZEN	A 7
8. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	A 7
9. TRAFOSTATIONEN	A 7
10. BUSHALTESTELLEN	A 7
TEIL B ERKLÄRUNG ZU DEN LISTEN	
11. TEILGEBIETE	B 8
12. ZAHL DER BAUGRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE	B 8
13. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	B 8
14. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	B 8
15. FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND TEILE	B 9
16. ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNGEN	B 9
17. BAUGRUNDSTÜCKSSCHNITTE - SOCKELHÖHEN UND ENTWÄSSERBARKEIT DER GEBÄUDE	B 9
18. BAULINIE UND BAUGRENZE	B 9
19. GARAGEN, GEMEINSCHAFTSGARAGEN, KELLERGARAGEN	B 11
TEIL C TEILAUFLISTUNG NACH GEBIETEN	
TEIL D TEILAUFLISTUNG NACH GEBÄUDEN	
(NACHTRAG 30.9.1975)	
BERÜCKSICHTIGTE BEDENKEN UND ANREGUNGEN	E 1 - E 4

BESTEHEND AUS

ANLAGE TEIL A

ALLGEMEINE ERKLÄRUNG SEITE A1 - A7

ANLAGE TEIL B

ERKLÄRUNG ZU DEN LISTEN

TEIL C

TEIL D SEITE B8 - B10

ANLAGE TEIL C

TEILAUFLISTUNG NACH GEBIETEN

ANLAGE TEIL D

TEILAUFLISTUNG NACH GEBÄUDEN

VORBEMERKUNG

DIE HIER ABGEFASSTE AUFLISTUNG DER O.G. ANLAGE GIBT DETAILIERTE ERKLÄRUNGEN ANHAND VON BESCHREIBUNGEN UND LISTEN ZUR BEGRÜNDUNG.

AUFLISTUNG

ENTWURF + PLANFERTIGUNG

PLANUNGSGRUPPE WELLSTEIN
 ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
 FACHRICHTUNG BAULEITPLANUNG
 7570 BADEN-BADEN 21 · MERKURWEG 1 · TEL. (07221) 24427

[Handwritten Signature]

DEN **15. AUG. 1975** FREIER ARCHITEKT

PROJEKT NR B 74 60 3
 ABSCHLUSS PLANBEARBEITUNG AUG. 75

GEMEINDE

STADT KUPPENHEIM
 STADTTEIL OBERNDORF
 BAUGEBIET "WAGWIESE"

DEN **1. Okt. 1975**

[Handwritten Signature]

STADT KUPPENHEIM
 SIEGEL UNTERSCHRIFT

1. ERWEITERUNG DER GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
UND DIE DADURCH BETROFFENEN NEUEN TEILGEBIETE

1.1 HIER: ALLGEMEINES WOHNGEBIET

GEGENÜBER DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN WURDEN DIE JETZIGEN TEILGEBIETE IM SÜDEN WA 13 BIS 15 UND 16 BIS 18 SOWIE IM OSTEN WA 36 IN DIE JETZIGE PLANUNG EINBEZOGEN, UM EINERSEITS PLANUNG UND BESTAND GEGENEINANDER ABZUSTIMMEN UND ANDERERSEITS STÄDTEBAULICH DEN TEILWEISEN UNGEORDNETEN BESTAND SOWOHL PLANUNGSRECHTLICH ALS AUCH VON DER UMLEGUNG UND ERSCHLIESSUNG HER ZU ORDNET.

1.2 HIER: SONDERGEBIETE

NEBEN DEM BESTEHENDEN SONDERGEBIET SO 2, IN WELCHEM EINKAUFZENTREN UND VERBRAUCHERMÄRKTE ZUGELASSEN SIND, IST NUNMEHR EIN WEITERES SONDERGEBIET SO 1 MIT ANDEREN NUTZUNGEN GEPLANT, DIESBEZÜGLICH WIRD AUF DIE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN 2.1.2 VERWIESEN. IN STÄDTEBAULICHER HINSICHT UND AUS PLANUNGSRECHTLICHEN GRÜNDEN IST HIER ZWISCHEN DEN IM WESTEN ANSCHLIESSENDEN LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHEN UND DEN ZWISCHENZEITLICH ERFOLGTEN PLANUNGEN EINER NEUEN TRASSENFÜHRUNG DER VERLÄNGERTEN AUGUST-SCHERER-STRASSE IM ZUGE DES VIERSPURIGEN AUSBAUES DER B 462 FÜR DIE RESTFLÄCHE SO 1 EINE AUSSAGE NOTWENDIG.

IM ÜBRIGEN IST DURCH DIE BESTEHENDE WASCHANLAGE - OB GEORDNET ODER UNGEORDNET - EINE BEBAUUNG UND SPEZIELLE NUTZUNG PRÄJUDIZIERT.

2. STRASSEN UND WEGE

WA 1 BIS 5 WAR VORHER MIT 1 STICHSTRASSE 5,50 M UND 2 FUSSWEGEN ERSCHLOSSEN.

NEUERSCHLIESSUNG ÜBER 2 STICHSTRASSEN MIT EINSEITIGEN GEHSTEIGEN, AUSBAUBREITE 6,50 M, DER WENDEPLATZ L WURDE VERKLEINERT, EINE VON HIER AUS ÜBER DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN WEG NACH SÜD-WESTEN FÜHRENDE ZUFAHRT IST AUS GRÜNDEN EINER GEÄNDERTEN BAUPLATZAUFTEILUNG HINZUGEKOMMEN.

WA 6 + 7 UNVERÄNDERT

WA 8 BIS 12 DIE ERSCHLIESSUNG IST GEBLIEBEN, JEDOCH ERHÄLT TRASSE H - H1 EINEN EINSEITIGEN GEHSTEIG BEI GLEICHER AUSBAUBREITE,

BEI DER STICHSTRASSE G-G 1 ENTFÄLLT DER WENDEHAMMER BEI G 1.

EINE VERBINDUNGSSTRASSE VON G 1 ZUR SÜDLICH LIEGENDEN, BESTEHENDEN STRASSE AUSSERHALB DER PLANUNGSGRENZE WURDE ZWISCHENZEITLICH BEFAHRBAR AUSGEBAUT, SO DASS DIE WENDEMÖGLICHKEIT BEI G 1 ENTFÄLLT.

WA13 BIS 18 HIER HANDELT ES SICH UM EINE BESTANDÜBERNAHME, WELCHE NACH WIE VOR ÜBER DAS VORHANDENE STRASSENNETZ ERSCHLOSSEN WIRD.

WA19 BIS 25 DREI WOHNSAMMELSTRASSEN C-F / C-0 / F-P BLEIBEN BESTEHEN, DIE STICHSTRASSE 0-0 1 WIRD VON 5,50 M AUF 6,50 M HINSICHTLICH DER GESAMTAUSBAUBREITE VERBREITERT, GLEICHZEITIG ERFOLGT EINE VERLÄNGERUNG NACH 0 5, UM WA 21 RÜCKWÄRTIG ZU ERSCHLIESSEN.

DIE EHEMALS FUSSLÄUFIGE ERSCHLIESSUNG ZWISCHEN DEN STRASSEN-PUNKTEN N - 0 ENTFÄLLT, ALS ERSATZ WERDEN 2 STICHSTRASSEN MIT EINER GESAMTAUSBAUBREITE VON 6,50 M ANGELEGT, UM DIE GARAGEN UND GRUNDSTÜCKE ANFAHREN ZU KÖNNEN, DER FUSSLÄUFIGE BEREICH M - 0 1 BLEIBT ERHALTEN, JEDOCH ERFOLGT EINE VERÄNDERTE LAGE IM ZUGE DER GESAMTEN ERSCHLIESSUNG.

DER FUSSWEG SÜDLICH WA 19 BLEIBT BESTEHEN.

DREI WEITERE FUSSWEGE NACH OSTEN VON DER LEOPOLD-DONY-STRASSE AUS ENTFALLEN.

BEDINGT DURCH DIE GESAMTERSCHLIESSUNG ERFOLGT ERSATZWEISE EINE FUSSLÄUFIGE QUERVERBINDUNG D - 0 4.

WA 28 + 29 DURCH DIE GEÄNDERTE BAUPLATZAUFTEILUNG ENTFÄLLT DER SEINERZEITIGE FUSSWEG TEILWEISE. AN GLEICHER STELLE WIRD EINE STICHSTRASSE 0 2 - 0 3 MIT EINER GESAMTAUSBAUBREITE VON 6,50 M ANGELEGT.

WA 26 + 27, 30 + 31 BLEIBT UNVERÄNDERT

WA 32 BIS 36 BEI WA 33 ENTFÄLLT DER FUSSWEG. AN GLEICHER STELLE WIRD EINE 4,00 M BREITE ZUFAHRT ANGELEGT ZUR ERSCHLIESSUNG DER DOPPELHÄUSER.

DER FUSSWEG BEI WA 32 NÖRDLICH DER KIRCHE BZW. ENTLANG DER SEINERZEITIGEN ZEILENBEBAUUNG ENTFÄLLT AUS GRÜNDEN DER JETZIGEN EINZELHAUSBEBAUUNG. ANSONSTEN ERFOLGT HIER KEINE ÄNDERUNG.

SO 1 + SO 2 HIERZU WIRD AUF DIE ERLÄUTERUNGEN DER BEGRÜNDUNG SEITE 3 OZ 2.5 VERWIESEN.

3. PARKPLATZE

JETZIGE STRASSEANTEILE	ZAHL DER PARKPLÄTZE		ERKLÄRUNG
	JETZT	VORHER	
A-B	18	18	KEINE VERÄNDERUNG
B-H	5 + 3	5 + 3	
I	4	4	
H 1	6 + 6	6 + 6	

JETZIGE STRASSESTEILE	ZAHL DER PARKPLÄTZE		ERKLÄRUNG
	JETZT	VORHER	
C-D-E	8	3+3+3	DURCH ÄNDERUNG DER WINKELREI- HENHÄUSER IN FREISTEHENDE WOHN- HÄUSER NEUE ZENTRALE AUSWEISUNG
L	5	7	VERKLEINERUNG DES WENDEPLATZES UND NEUANLEGUNG EINER ZUFAHRT NACH SÜD-WESTEN
L 1	5	-	DURCH EINE STICHSTRASSENNEUPLA- NUNG IST IM BEREICH DES WENDE- HAMMERS EINE PARKPLATZANLAGE NEU HINZUGEKOMMEN.
K 1	5	4	GEÄNDERTE LAGE IM ZUGE DER NEU- EINTEILUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
M	10	10	KEINE VERÄNDERUNG
N-N 1	6	6	KEINE VERÄNDERUNG
N 3 0 4	3 3	- -	DURCH EINE STICHSTRASSENNEUPLA- NUNG IST IM BEREICH DES WENDE- HAMMERS EINE PARKPLATZANLAGE NEU HINZUGEKOMMEN
0 2 - 0	6	9	DIE ÄNDERUNG DES SEINERZEITIGEN FUSSWEGES IN EINE STICHSTRASSE 0 2 - 0 4 REDUZIERT DIE ANZAHL DER PARKPLÄTZE

JETZIGE STRASSESTEILE	ZAHL DER PARKPLÄTZE		ERKLÄRUNG
	JETZT	VORHER	
S 1	5	5	KEINE VERÄNDERUNG
SUMME	98	92	DURCH DIE ÜBERPLANUNG HAT SICH DIE ZAHL DER PARKPLÄTZE ERHÖHT.
G 1	7	-	SIEHE BEGRÜNDUNG S. 3 / OZ 2.5

4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 HIER: PARKANLAGE

DIESE BLEIBEN UNVERÄNDERT BESTEHEN, JEDOCH WIRD WESTLICH H 1 EIN KINDERSPIELPLATZ EINGESCHOBEN.

4.2 HIER: FRIEDHOF

OHNE VERÄNDERUNG DER PLANUNG UND DES BESTANDES.

4.3 HIER: SPIELPLATZ

DIE SPIELPLÄTZE BEI N U. O 1 BLEIBEN UNVERÄNDERT BESTEHEN. DER LAGEMÄSSIG IM WESTEN BEI EHEMALS S 1 AUSSERHALB LIEGENDE KINDERSPIELPLATZ WIRD ERSATZWEISE NACH WESTLICH H 1 VERLEGT.

BEI DER SEINERZEITIGEN PLANUNG WURDE DAVON AUSGEGANGEN, DASS DER WESTLICHE TEIL BEI L IM ANSCHLUSS AN DIE GEPLANTE BEBAUUNG ZU EINEM SPÄTEREN ZEITPUNKT ERSCHLOSSEN WIRD. DIESBEZÜGLICH IST AUCH UNTER 5.6 STRASSEN DER RECHTSKRÄFTIGEN BEGRÜNDUNG AUSSAGE ERFOLGT. DEMENTSPRECHEND WURDE AUCH DIESE AUSWEISUNG EINES GRÖßEREN KINDERSPIELPLATZES VORGENOMMEN, WOBEI DANN DIESER FÜR SPÄTERE BAUSTUFEN

GLEICHFALLS MITVERWENDET WERDEN SOLLTE. VON DIESEM KONZEPT WURDE ZWISCHENZEITLICH AUFGRUND ANDERER PLANUNGEN WIEDER ABGEGANGEN.

ALS ERSATZ FÜR DEN GROSSFLÄCHIGEN SPIELPLATZ WIRD NUNMEHR EIN KLEINER PLATZ IN UNMITTELBARER NÄHE AUSGEWIESEN.

4.4 HIER: STRASSENBEGLEITGRÜN

OHNE WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN BLEIBT DIE RECHTSKRÄFTIGE PLANUNG ERHALTEN.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND DEREN ERHALTUNG

5.1 HIER: FRIEDHOFSBEREICH

OHNE VERÄNDERUNGEN, JEDOCH WURDE ZUSÄTZLICH DER NEU GEPLANTE KINDERSPIELPLATZ MITTELS ANPFLANZUNGEN EINGEBUNDEN.

5.2 HIER: ÜBRIGE BEREICHE

SIEHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN S. 8 OZ. 2.17.2, 2.17.3

6. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

DURCH DIE JEWEILIGEN ÄNDERUNGEN HINSICHTLICH DER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG INFOLGE DER NEUPLANUNG HABEN SICH AUSSER IN DEN JETZIGEN TEILGEBIETEN WA 5 / 7 / 8 / 19 / 20 / 26 / 34 / 35 DIE ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ENTSPRECHEND GEÄNDERT.

7. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

DURCH DIE PLANUNGSÄNDERUNGEN HABEN SICH DIE SEINERZEITIG VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN LAGEMÄSSIG VERÄNDERT.

8. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

IM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN SIND SEINERZEIT ANGABEN DURCH PLANEINTRAGUNG ÜBER DIE GRÖSSE DER ZU BILDENDEN GRUNDSTÜCKE ERFOLGT.

NUNMEHR SIND INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKSSCHNITTE NR.1 BIS 140 DORT ENTSPRECHENDE FLÄCHENAUSSAGEN GETROFFEN WORDEN. DIES ERFOLGTE IM ZUGE EINER BERECHNUNG ÜBER DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DIE EINZELNEN GRUNDSTÜCKE.

9. TRAFOSTATIONEN

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ÖSTLICH D
WESTLICH K
RESTLICHE ZAHL UND LAGE UNVERÄNDERT.

10. BUSHALTESTELLEN

IM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN SIND 2 BUSHALTESTELLEN IN DER AUGUST-SCHERER-STRASSE AUSGEWIESEN, WELCHE UNVERÄNDERT GEBLIEBEN SIND. ZWISCHENZEITLICH WURDE IN DER HAUPTSTRASSE U-U 1 DIE BESTEHENDE HALTESTELLE INNERHALB DER STRASSENFLÄCHE AUS VERKEHRSTECHNISCHEN GRÜNDEN ALS HALTEBUCHT AUSGEBAUT. DIE HALTEBUCHT LIEGT NUNMEHR INNERHALB DER PLANUNGSFLÄCHE.

11. TEILGEBIETE

SPALTE 1 IN SPALTE 1 DER AUFLISTUNG IST AUSSAGE ÜBER DIE
NUMERIERUNG GEGEBEN.

12. ZAHL DER BAUGRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE

SPALTE 2 + 3 VERGLEICHE ZWISCHEN DER VORHERIGEN UND JETZIGEN PLA-
NUNG SIND IN SPALTE 2 + 3 DER AUFLISTUNG AUFGEZEIGT.

13. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

SPALTE 4 DIE DURCH DIE PLANUNG VERÄNDERTE GESCHOSSZAHLEN
SIND VERGLEICHSWEISE IN SPALTE 4 GEGENÜBERGESTELLT.

14. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SPALTE 5 BIS 11 DIESE IST WIE FOLGT AUFGESTELLT IN

SPALTE 5 GRZ
6 GFZ
7+8 BAUWEISE
9 GEBÄUDEFORM
10 DACHNEIGUNG
11 DACHFORM

IN FOLGE DER GEÄNDERTEN PLANUNG VON MEHRGESCHOSSBAU-
TEN, REIHENBEBAUUNGEN UND HAUSGRUPPEN ZU FREISTEHEN-
DEN GEBÄUDEN UND DOPPELHÄUSERN.

BEZÜGLICH DER GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL SIND
ANHAND DER GEÄNDERTEN PLANUNG GENAUERE UND VEREIN-
HEITLICHE WERTE NEU FESTGESETZT WORDEN.

GESCHOSSZAHL, BAUWEISE UND GEBÄUDEFORM SOWIE DACH-

NEIGUNG UND DACHFORM BERUHT AUFGRUND DER NACHFRAGE UND EINER BESSEREN AUSNUTZUNG DES GRUNDSTÜCKES UND GEBÄUDES.

15. FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND TEILE

SPALTE 12 DURCH FACHPLANUNGEN UND DIE ALLGEMEIN GEÄNDERTE PLANUNG HABEN EINZELNE GRUNDSTÜCKE VERÄNDERUNGEN ERFAHREN. DIESBEZÜGLICH WIRD AUF SPALTE 12 DER AUFLISTUNG VERWIESEN.

16. ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNGEN

SPALTE 13 IN WA 19 + 20 WIRD DIE BESCHRÄNKUNG AUFRECHT ERHALTEN.
BEI SO 1 KOMMEN NUNMEHR GEM. PLANEINTRAG EIN- UND AUSFAHRTSVERBOTE HINZU.

17. BAUGRUNDSTÜCKSSCHNITTE - SOCKELHÖHEN UND ENTWÄSSERBARKEIT DER GEBÄUDE

SPALTE 14+15 IM RAHMEN DER FACHPLANUNGEN ZUM STRASSENBAU UND SPEZIELL ZUR ENTWÄSSERUNG WURDE IN ABHÄNGIGKEIT DIESER PLANUNGEN SOWIE AUS GRÜNDEN DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG DIE SOCKELHÖHEN BESTIMMT.
AUF DIE LISTENEINTRAGUNG SOWIE SOCKELPLANUNG WIRD VERWIESEN.

18. BAULINIE UND BAUGRENZE

SPALTE 16 DURCH DIE GEÄNDERTE PLANUNG, WIE DIESE BEREITS MEHR-

FACH HIER BEGRÜNDET WORDEN IST, SIND DIE FESTSETZUNGEN ÜBER BAULINIEN UND BAUGRENZEN TEILWEISE UNVERÄNDERT GEBLIEBEN ODER WURDEN NUR FESTGELEGT UND GEGENEINANDER ABGESTIMMT.

IM ZUGE DER WEITEREN UND DETAILLIERTEN PLANUNG IST AUCH DAS SONDERGEBIET SO 2 NEU GEORDNET WORDEN, UM EIN MINDESTMASS AN AUFLOCKERUNG UND ABGRENZUNG DER BAUMASSEN NOCH ZU ERHALTEN.

FÜR DEN BEREICH DER AUGUST-SCHERER-STRASSE F-P-R-U WIRD GEMÄSS BEGRÜNDUNG OZ 2.5 SEITE 3 EINE ERHÖHTE VERKEHRSDICHTE AUFKOMMEN. DIE BESTEHENDE BAUMASSE ENTLANG DIESER STRASSE IM BEREICH BEI STRASSENPUNKT R GRENZT AN DIE STRASSENBOORDSTEINFÜHRUNG, EINE SICHERUNG DES FUSSGÄNGERVERKEHRS AUF DER NÖRDLICHEN SEITE IST NICHT GEWÄHRLEISTET. AUS GRÜNDEN DER VERKEHRSSICHERHEIT, DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG SOWIE DIE DER UMLEGUNG UND ERSCHLIESSUNG IST BEI ZUKÜNFTIGEN BAUMASSNAHMEN IM TEILGEBIET SO 2 EIN ABSTAND VON MINDESTENS 5 M VOM BÜRGERSTEIGRAND BIS ZUR GEBÄUDELÄNGSSEITE VORZUNEHMEN.

IM ÜBRIGEN IST DIE WEITERE BAUMASSE ENTLANG DER AUGUST-SCHERER-STRASSE FÜR DAS SONDERGEBIET SO 2 GEGLIEDERT WORDEN, UM VOM STÄDTEBAULICHEN GRUNDRISS EINE UNTERGLIEDERUNG DER BAUMASSE VORZUGEBEN UND GLEICHZEITIG EINER IN JEDER HINSICHT NEGATIV AUSWIRKENDEN BANDBEBAUUNG ENTLANG DER WA-TEILGEBIETE ENTGEGENZUTRETEN.

GLEICHES VERHÄLT SICH AUCH IM BEREICH DER BUNDESSTRASSE NR. 462. DORT IST BEREITS EINE DURCHGEHENDE FASSADENLÄNGE VON CA. 400 M ENTSTANDEN. EINE UNTERBRECHUNG DIESER BEBAUUNG IST EINERSEITS AUS GRÜNDEN DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG UND ANDERERSEITS AUS SCHUTZ- UND SICHERHEITSMASSNAHMEN BEZÜGLICH DES BAU- UND PLANUNGSRECHTES NOTWENDIG.

IM BESONDEREN IST EINE QUERGELAGERTE, UNBEBAUTE FLÄCHE NOTWENDIG, UM DEN INNERBETRIEBLICHEN PKW- UND FUSSGÄNGERQUERVERKEHR ZU GEWÄHRLEISTEN.

IM ÜBRIGEN IST BEI DEN BESTEHENDEN GEBÄUDEN DER TEILGEBIETE WA 2, 11 BIS 15, 19 UND 36 EINE ZUKÜNFTIGE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DURCH BAUGRENZEN BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN GEREGLT, HIERZU WIRD AUCH AUF DIE AUSFÜHRUNGEN ZIFFER 1.1 VERWIESEN.

DIE VERÄNDERUNG EINES JEDEN BAUGRUNDSTÜCKES IST IN DER AUFLISTUNG AUFGEZEIGT.

19. GARAGEN, GEMEINSCHAFTSGARAGEN, KELLERGARAGEN

SPALTE 17

IM ZUGE DER GEÄNDERTEN PLANUNG WURDE BEI DER NEUAUFTEILUNG DER GEBIETE EINE NEUFESTSETZUNG VORGENOMMEN. AUF DIE ERKLÄRUNGEN INNERHALB DER AUFLISTUNG WIRD VERWIESEN.