

Begründung

S. 28-2. 69 Sa

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Wörteleck" der Stadt Kuppenheim

1. Allgemeines

Zur geordneten baulichen Entwicklung in der Stadt Kuppenheim, hat der Gemeinderat am 27.5.1966 beschlossen, für das nordöstlich des Ortsetters liegende Baugebiet "Wörteleck" einen Bebauungsplan für Ansiedlungen von Handwerksbetrieben aufzustellen. Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen sind nach Maßgabe des Straßen- und Baulinienplanes festzustellen. Das Erschließungsgebiet umfaßt ca. 2,2 ha.

In der Behördentagfahrt am 20.4.1966 wurde vom Straßenbauamt Achern angeregt, von der Wörtelstraße in Verlängerung der Frühlingsstraße eine Verbindung über den Gewerbekanal und der Landesstraße Nr. 77 zum Oberndorfer Weg herzustellen.

Das Regierungspräsidium Südbaden in Freiburg - Beratungsstelle für Bebauungspläne - stimmte am 8.11.1966 dem Bebauungsplan in vorliegender Form zu.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das zwischen der Wörtelstraße und dem Gewerbekanal nördlich der Landesstraße Nr. 77 liegende Baugebiet "Wörteleck" soll mit zweigeschossigen Wohnhäusern und den dazugehörigen Werkshallen bebaut werden. Westlich der geplanten, verlängerten Frühlingsstraße - auf die eigentliche Wörtelwiese - soll ein Kindergarten und Kinderspielplatz erstellt werden. Das Baugebiet wurde als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 der BauNVO ausgewiesen. In diesem Gebiet ist die Unterbringung von Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Es ist die offene Bauweise vorgesehen. Die Höhenlage der bestehenden Wörtelstraße (A - E) wird beibehalten. Das Gelände des Baugebietes ist eben. Als Zugang zum Gewerbekanal und der vorhandenen Trafostation wurde ein 4,0 m breiter Weg von der Wörtelstraße entlang des Gewerbekanals eingeplant.

Die vorhandene Pappelreihe auf dem östlichen Teil des ausgewiesenen 2,0 m breiten Grünstreifens soll bis zur verlängerten Frühlingsstraße fortgeführt werden.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen etwa DM

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung des o.g. Baugebietes nach § 6 (MI) der BauNVO bilden. Der Bebauungsplan ist ohne bodenordnende Maßnahme durchführbar. Das Baugebiet wird an die vorhandene Wasserleitung und Ortskanalisation angeschlossen.



Kuppenheim, den 17.5.68  
Der Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*

Karlsruhe, den 17.5.1968  
Der Planfertiger:



Ing.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau  
ipl.-Ing. ROLF KING und  
ipl.-Ing. LOTHAR WEBER  
76 KARLSRUHE, Hübschstraße 21  
Telefon 59 22 34

Bebauungsvorschriften

- 282.695

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "WÖRTELECK" der Stadt Kuppenheim

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151) (LBO)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

§ 2

Ausnahmen

§. 28.2.69

Ausnahmsweise können gemäß § 6 Abs. 3 der BauNVO zugelassen werden:

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.  
Zahl der Vollgeschosse: 2  
Grundflächenzahl: 0,40
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

8.28.2.69 /a

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 6

##### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Die Wohngebäude sollen traufseitig zur Wörtelstraße und giebelseitig zur verlängerten Frühlingsstraße erstellt werden.

#### § 7

##### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungs-, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

#### § 8

##### Grenz- und Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der <sup>Wohn</sup>Gebäude von den Nachbargrenzen wird gem. § 7 und § 8 der LBO festgelegt.
2. Für die Werkhallen kann Grenzbebauung zugelassen werden.

### IV. Baugestaltung

#### § 9

##### Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 11,00 m betragen.
2. Die Höhenlage der Wohngebäude ist durch Angabe der Erdgeschoßfußboden-Oberkante bezogen auf NN. festgelegt (siehe Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan).
3. Die Bauhöhe (Traufhöhe) der Werkhallen darf maximal 3,00 m über die im Straßen- und Baulinienplan angegebenen Erdgeschoßfußboden-Oberkante betragen.

- E. 28. 2. 69 §
4. Die Dachform ist wie folgt festgelegt:  
Für Werkshallen: Satteldach, Dachneigung max. 20 °.  
Für zweigeschossige Gebäude: Satteldach, Dachneigung 17 - 32 °.  
Bei den Werkshallen wird Flachdach zugelassen.
  5. Der Kniestock darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,30 m betragen.
  6. Im Dachraum kann die Ausbildung von Wohnräumen zugelassen werden. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

#### § 10

##### Garagen und Stellplätze

1. Stellplätze müssen in genügender Zahl, entsprechend der jeweiligen Betriebsgröße vorhanden sein. Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen als Anbau an das Hauptgebäude oder innerhalb des Hauptgebäudes erstellt werden.
2. Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung als Flachdach erfolgen.
3. Bei den übrigen Garagen ist flachgeneigtes Dach (Dachneigung 17 - 25 °, max. Traufhöhe 2,50 m) oder Flachdach zulässig.

#### § 11

##### Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Straße dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im übrigen richtet sich die Höhe der Einfriedigungen nach der Kreisbausatzung.

E 28,2.695a

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. 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.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen von den §§ 4 - 12 können, wenn es die gewerbliche Entwicklung erfordert, zugelassen werden.

Kuppenheim, den 17.5.1968

Der Bürgermeister:



Karlsruhe, den 17.5.1968

Der Planfertiger:



Ing.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau  
Dipl.-Ing. ROLF KING und  
Dipl.-Ing. LOTHAR WEBER  
65 KARLSRUHE, Hübschstraße 21  
Telefon 59 22 34