

Stadt Kuppenheim, Landkreis Rastatt

## S A T Z U N G

über die 2. Änderung des Bebauungsplans  
"Weißling, Oberau"

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. April 1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (Gesetzblatt S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften am 18. Mai 1987 (GBL. S. 161), hat der Gemeinderat am **04. Sep. 1995** in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplans "Weißling, Oberau" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Gegenstand der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Weißling, Oberau" in der genehmigten Fassung vom 24.12.1968 bleibt mit Ausnahme der schriftlichen Festsetzungen in Kraft.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 18.04.1995 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Siehe hierzu auch § 2.

### § 2

#### Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Weißling, Oberau" vom 24.12.1968
2. Den Lageplandeckblättern mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 18.04.1995
3. Darstellung der Schnittlinien zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Weißling, Oberau" in der Fassung vom 18.04.1995
4. Höhenschnittpläne Blätter 3 - 7 vom 20.02.1995

5. Schriftliche Festsetzungen vom 18.04.1995

6. Als Erläuterung ist eine Begründung beigefügt

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Mit Inkrafttreten der schriftlichen Festsetzungen werden die Bebauungsvorschriften vom 04.04.1967 außer Kraft gesetzt.

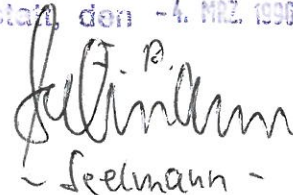
Kuppenheim, den 05. Sep. 1995



Trauthwein  
Bürgermeister



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 4. MRZ 1996



- Seelmann -



04. März 1996

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

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

04. April 1996

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

Kuppenheim, den ~~14~~<sup>29.</sup> April 1996  
Das Bürgermeisteramt



Trauthwein  
Bürgermeister



Stadt Kuppenheim  
Landkreis Rastatt

## A . B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 des Baugesetzbuches zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Weißling, Oberau"

### I. Allgemeines, Ziel und Zweck

Der am 29.04.1983 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigte Flächennutzungsplan weist für den zu ändernden Planungsbereich eine gemischte Baufläche (Mischgebiet I) im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 der BauNVO und die anderen Bereiche als Wohnbaufläche (WA, WA I und WA II) im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Aufgrund der Tatsache, daß es sich bei den zu überplanenden Grundstücken um sehr große Grundstücke handelt sowie der Vorgabe mit Bauland haushälterisch umzugehen bzw. die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Baufenstern geschaffen. Desweiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Gewährleistung einer entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll weiter in seiner Gesamtheit so umgestellt werden, daß mit dem Inkrafttreten der geplanten 2. Änderung die neuesten Fassungen des BauGB, der BauNVO und der LBO anzuwenden sind!

Damit soll vermieden werden, daß für das Plangebiet unterschiedliche Rechtsgrundlagen bestehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weißling, Oberau" geschieht im Deckblattverfahren mit dazugehörigen Höhenschnittplänen (Blätter 2 - 7) der Gebäude. Die Planlegende wird entsprechend ergänzt. In den Bebauungsvorschriften erfolgen teilweise neue Einzelbestimmungen. Exemplarisch werden hier z.B. die §§ 5, 6, 8, 9, 10 etc. der Bebauungsvorschriften vom 4.4.1967 aufgeführt, die redaktionell neu gefaßt werden. Damit jedoch eine Übersichtlichkeit der Bebauungsvorschriften in der Gesamtheit gewährleistet ist, erfolgt unter Berücksichtigung der Änderungen eine völlige Neufassung.

## II. Lage des zu ändernden Plangebietes und verkehrstechnische Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

Flst.Nr. 276/1 und 278 im Mischgebiet (MI) sowie

die Grundstücke Flst.Nr. 282, 284/2, 318/2, 343 (teilweise), 345 (teilweise), sowie die Grundstücke Flst.Nr. 293 (teilweise), 317, 318 und 319 (teilweise) als allgemeines Wohngebiet (WA).

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Weißling, Oberau" ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.1994 maßgebend.

Die Höhenlage des Geländes im Plangebiet erstreckt sich von ca. 134 m NN im Osten bis ca. 148 m NN im Süden.

Die Erschließung des Baugebietes ist bereits durch bestehende Straßen gesichert. Lediglich die Häuser auf den Grundstücke Flst.Nr. 282, 343 und 345 werden durch einen kleinen zusätzlichen Wohnweg erschlossen. Dieser dient zugleich als Überfahrt zu den Grundstücken Flst.Nr. 347 und 346. Die Überfahrt wird durch ein im Plan ausgewiesenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt!  
Die Stellplätze sind entsprechend der Garagenverordnung und des Stellplatzerlasses bei der Einreichung des Bauantrages bei der Gemeinde nachzuweisen.

## III. Arten des Baugebietes und Bauweisen

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes "Weißling, Oberau" umfaßt folgende Baugebiete:

In der Gesamtheit gelten die Abgrenzungen des Mischgebietes (MI) und allgemeinen Wohngebietes (WA), siehe Plandarstellung vom 22.10.1964 (Rechtskräftig nach § 12 BBauG mit Bekanntmachung vom 24.12.1968).

Die zu ändernden Teilbereiche werden wie bereits erwähnt im Deckblattverfahren kenntlich gemacht und umfassen folgende textliche Einzelbereiche:

- Mischgebiet MI 1.1 gemäß § 6 der BauNVO 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 die bestehenden Umgebungs-

bebauung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

- Mischgebiet MI 1.2 gemäß § 6 der BauNVO in offener Bauweise für die Häuser, bzw. abweichende Bauweise für die Garagen  
Im vorgenannten Mischgebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus Rücksicht auf die bestehende Umgebungsbebauung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
- Allgemeine Wohngebiete WA I.1, WA I.2 und WA II gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise für die Häuser und in abweichender Bauweise für die Garagen  
In den vorgenannten allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus Rücksicht auf die bestehende Umgebungsbebauung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
- Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen aufgrund von § 11 (3-5) des NatSchG und § 9 (1) BauGB (siehe Flst.Nr. 317 und 318)

Die Vorgaben zu den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten in Bezug auf die Wohnungsbegrenzung bezogen je Wohngebäude, sind erforderlich, um das überplante Gebiet vor Umstrukturierungen zu schützen.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird im Plangebiet eine ein- und zweigeschossige Bauweise (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan) gemäß § 16 (2) BauNVO festgesetzt.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Stockwerkszahl, 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 Dachneigung grenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung ein.  
Für die einzelnen Baufenster sind die Firstrichtungen festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

#### IV. Einrichtungen 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 zu ergänzende Wasserversorgungsnetz der Stadt Kuppenheim.

Das Stromversorgungsnetz wird zur Zeit der Bebauung vorhandener 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 Flächenversiegelungen und zur Reduzierung der Belastungen der Verbandskläranlage, sind Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien (wenn möglich Rasenpflastersteine) zu versehen. Die befestigten Flächen dürfen 30 Prozent der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Hinweis:

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

## VI. Natur- und Landschaftsschutz

Die Eingriffe nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes betreffen in der Gesamtheit der Änderung des Bebauungsplanes lediglich die zusätzliche Ausweisung von vier Baufenstern (Flst.Nr. 276/1, 278 und 282). Die anderen in der 2. Änderung dargestellten Baufenster waren bereits in ähnlicher Form und Größe in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Weißling, Oberau" ausgewiesen.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird eine Ersatzmaßnahme gemäß § 11 Abs. 3 - 5 BNatSchG im Baugebiet als Grünfläche in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB auf den Grundstücken Flst.Nr. 317 und 318 (teilweise) festgesetzt!

Die vorgesehene und im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche soll Natur belassen erhalten bleiben.

## VII. Bodenbeläge

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

### VIII. Antennen

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

### IX. Erschließungsaufwendungen

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

Kuppenheim, den 18.04.1995



Trauthwein  
Bürgermeister



Heinz  
Stadtbaumeister

## B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weißling, Oberau"

Damit eine Übersichtlichkeit der Bebauungsvorschriften in der Gesamtheit gewährleistet ist, erfolgt unter Berücksichtigung der Änderungen eine völlige Neufassung der Festsetzungen.

### Rechtsgrundlagen

Es gelten die unten genannten Gesetze in der jeweils neuesten Fassung:

- Baugesetzbuch BauGB (Fassung vom 8.12.1986 - BGBl. S. 2253)  
Geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 466)
- Bundesnaturschutzgesetz
- Landesbauordnung vom 28.11.1983 (GBL S. 770)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Gebiete mit verschiedenen Nutzungsarten eingeteilt. Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

a) Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO in offener Bauweise

Mischgebiet MI, 1.1 gemäß § 6 BauNVO

In dem vorgenannten Mischgebiet wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus Rücksicht auf die best. Umgebungsbebauung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Mischgebiet MI, 1.2 gemäß § 6 der BauNVO

In dem vorgenannten Mischgebiet wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus Rücksicht auf die bestehende Umgebungsbebauung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

b) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht-



- störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:  
Schank- und Speisewirtschaften
- von den in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig:  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA II gemäß § 4 BauNVO  
In den vorgenannten allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

c) Flächenausweisung für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen  
Die vorgesehene und im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche (teilweise Flst.Nr. 317 und 318) soll Natur belassen erhalten bleiben.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Zahl der Vollgeschosse, sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Festsetzungen der Grund- und teilweise Geschoßflächenzahlen. Sie sind jeweils durch entsprechende Nutzungsschablonen im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend zu der bereits bestehenden Legende des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Ergänzungslegende.

#### a) Mischgebiet

- GRZ: 0,3
- 1 und 2 Vollgeschosse (siehe Planlegende)
- Dachneigungen siehe Planlegende jeweils zugeordnet zu den Haustypen

#### b) MI 1.1

- GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
- maximal 2 Vollgeschosse
- Dachneigung 27 - 30 Grad

#### c) MI 1.2

- GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
- Satteldach: 27 - 30 Grad
- Maximal 1 Vollgeschoß

#### d) Allgemeines Wohngebiet, WA

- GRZ = 0,3
- 1 bis 2 Vollgeschosse je nach Planlegende
- Dachneigung nach Planlegende

e) WA 1.1

- GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
- Maximal 1 Vollgeschoß
- Dachneigung 27 - 30 Grad

f) WA 1.2

- GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
- Dachneigung 27 - 30 Grad
- Maximal 1 Vollgeschoß

g) WA II

- GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
- Dachneigung 27 - 30 Grad
- Maximal 1 Vollgeschoß

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird die offene Bauweise! Für die Garagen in den Teilgebieten MI 1.1, MI 1.2 und WA II wird abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, daß § 7 Abs. 1 der LBO nicht eingehalten werden muß! Dies gilt nur für die festgesetzten Standorte.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen das Baufenster 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.

*ergänzt: 20/10/97 8064*

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.7 Höhe der baulichen Anlagen - Trauf- und Firsthöhen -  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes gilt, daß die Höhe der

Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dach) nicht mehr als 3,50 m bei eingeschossigen und nicht mehr als 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden betragen.  
Für die Teilgebiete MI 1.1, MI 1.2, WA I 1, WA I 2 und WA II sind für die maximalen Gebäudehöhen die Eintragungen in den Schnittblättern 2 - 6 maßgebend!

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Stellplätze sollen auf den in dem Bebauungsplan festgesetzten Standorten errichtet werden!  
Garagen sind, soweit festgesetzt, auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird eine Ersatzmaßnahme gemäß § 8 Abs. 3 - 5 Bundesnaturschutzgesetz auf den Grundstücken mit den Flst.Nr. 317 und 318 (teilweise Inanspruchnahme) im Baugebiet als Grünfläche festgesetzt! Die vorgesehene und im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche soll Natur belassen erhalten bleiben.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend zu Gunsten der Stadt Kuppenheim, des Badenwerks, der Telekom, den Stadtwerken Gaggenau und diversen Eigentümern als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Innerhalb der ausgewiesenen Pflanzgebote können auch hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden. Dabei ist pro 10 m angefangener Grundstücksbreite (bezogen auf die Straßenbreite) ein Baum zu pflanzen.

### 1.12 Nebenanlagen und Garagen

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

Zur Verhinderung von Flächenversiegelung und zur Reduzierung der Belastung der Verbandskläranlage, sind Garagenvorplätze, Stellplätze, und andere zu befestigten Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Die befestigten Flächen dürfen 30 Prozent der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§§ 73 und 74 Landesbauordnung (LBO)

### 2.1 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die entsprechenden Dachformen und Dachneigungen sind in der Planlegende und der ergänzenden Legende für die 2. Bebauungsplanänderung definiert.

### 2.2 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung darf nur in nicht glänzenden Materialien ausgeführt werden. Dreiecks-, Spitz-, Giebel-, Schlepp- und Tonnengauben sind bei Dächern ab 25 Grad Dachneigung zugelassen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens 2 m von der Giebelwand betragen und mindestens 3 Ziegelreihen unterer Abstand 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 Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Dachneigung der Dreiecksgauben ist dem Hauptdach gestalterisch anzupassen. Bis zu 3 Dreiecksgauben können je Dachseite zugelassen werden. Im weiteren können nur einheitliche Gaubenformen auf dem Gebäude gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen!

### 2.3 Gestaltung der Garagen

Nebengebäude bzw. Garagen dürfen nur eingeschossig als Garagen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach oder Steildach ausgeführt werden, wobei die Traufhöhe bei allen Nebengebäuden höchstens 2,75 m betragen darf, soweit bauordnungsrechtlich nichts entgegensteht.

Garagen im Kellergeschoß sind nicht zugelassen, wenn der Garagenboden mehr als 50 cm unter Oberkante Straße liegt.

### 2.4 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 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 die Artenvielfalt zu achten. Auf Nadelbäume soll verzichtet werden. Die Freiflächen um die Häuser sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Einfriedigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis 0,3 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern (die Sichtverhältnisse in Straßeneinmündungen dürfen nicht beeinträchtigt sein).
- Im übrigen Einfriedigungsbereich der Vorgärten darf die einheimische Heckenbepflanzung eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen. Die Art der Abgrenzung der Gärten gegeneinander wird beschränkt auf Spann-, Maschen- und Holzzäune, die von freiwachsenden Gehölzen, Stauden überwachsen werden können. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.7 Wasserwirtschaftliche Belange

- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Rasenpflastersteine mit groben Fugen empfohlen.
- Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastung, 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.

3. Hinweise

- 3.1 Abwasserleitungen von eventuell ausgebauten Untergeschossen können nicht im freien Gefälle entwässert werden, sondern müssen mit einer Hebeanlage ausgestattet werden. Sämtliche Häuser sind an die städtische Kanalisation anzuschließen.
- 3.2 Die Entwässerung innerhalb der Grundstücke ist im Trennsystem auszuführen, wobei an der Grundstücksgrenze ein Kontrollübergabeschacht vom Bauherrn errichtet werden muß.

- 3.3 Die Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue Höhensystem" bezogen auf Meeresniveau "Meter" über "N" und sind vor Baubeginn zu kontrollieren. Bei Unstimmigkeiten ist umgehend eine Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Kuppenheim vor weiteren Planungen vorzunehmen.
- 3.4 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

Hinweis: Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans "Weißling, Oberau" gilt für diesen Plan die neue BauNVO 90 und die LBO i.d.F. von 1983.

Kuppenheim, den 18.04.1995

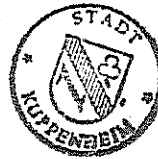


Trauthwein  
Bürgermeister

Ausgefertigt am 05.09.1995:

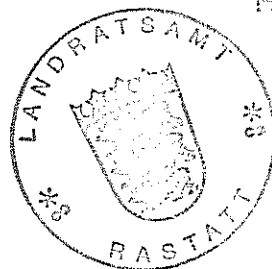


Trauthwein, Bürgermeister




Heinz  
Stadtbaumeister

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 4. 10. 1995



E.A.  
Seelmann  
- Seelmann -