

S a t z u n g

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Pfaffenacker" (Pfarrgut).

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 7.3.1969 den Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften für das Baugebiet "Pfaffenacker" (Pfarrgut) als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung
- 3) Straßen- und Baulinienplan
- 4) Straßenlängs- und querschnitte
- 5) Bebauungsvorschriften
- 6) Angrenzerverzeichnis

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt im Sinne von § 112 LBO, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kuppenheim, den 7. März 1969

Der Bürgermeister

mm

st

Öffentlich bekanntgemacht

- 1. durch Ausschellen im Ort am.....
- 2. durch Anschlag am Rathaus

Angeschlagen am 13.3.1969

Abgenommen am 27.3.1969

Z. B.

Hörig
✓

11

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann: "Pfaffenacker" (Pfarrgut) der Stadt Kuppenheim.

urb. 12. 12. 67

I. Allgemeines

Zur geordneten baulichen Entwicklung in der Stadt Kuppenheim hat der Gemeinderat beschlossen, für oben genanntes Gewann einen Bebauungsplan aufzustellen. Straßenbegrenzungs- und Baulinien sollen zunächst nur für das kircheneigene Grundstück Lgb. Nr. 560 (Pfarrgut) festgestellt werden, weil für das übrige Gebiet ein bodenordnendes Verfahren eingeleitet werden muß, das sich auf mehrere Jahre erstreckt.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet liegt westlich der Friedrichstraße im Stadtkern. Es ist eben und soll mit zweigeschossigen und dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut werden. Das Baugelände liegt auf 130 m ü.NN. Der Wasserhochbehälter liegt auf Höhe 169 m ü.NN; der Versorgungsdruck ist gewährleistet.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen etwa 75 000,-- DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Bebauung des oben genannten Baugebietes nach § 4 der BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) bilden. Ein Meßbriefverfahren ist bereits im Gange. Das Baugebiet wird an die vorhandene Wasserleitung und Ortskanalisation angeschlossen.

Kuppenheim, den 25. 4. 1967

Karlsruhe, den 23. März 1967

Ing.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau
Dipl.-Ing. ROLF KING und
Dipl.-Ing. LOTHAR WEBER
73 KARLSRUHE, Stefaniestr. 92
Telefon 27764
L. A. Weber

VBI
VEREIN BERATENDER INGENIEURE E.V.



GENEHMIGT

Rastatt, den 17. März 1969

Landratsamt
i. V.

Huber

zum Antrag vom
..... gehörig.
Anlage 5

Bebauungsvorschriften

Σ. 11. 4. 68

zum Bebauungsplan für das Gewann "Pfaffenacker" 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 Grund-
stücke (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
"Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

- 1) Als Ausnahme gilt die vorhandene Autoreparaturwerkstatt mit
Tankstelle (Fa. Burger).
- 2) Die zulässige Höchstgrenze für Geräusch-Emissionen, die von o.a.
Betrieb ausgehen dürfen, beträgt lt. VDI-Richtlinien 2058:
bei Tag 60 DIN-phon,
bei Nacht 45 DIN-phon - gemessen an dem nächst benachbar-
ten Wohnhaus.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Σ. 11. 4. 68

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unzulässig, ausgenommen 5 Grundstücke westlich der Firma Burger. (Entsprechend den Eintragungen im Straßen- u. Baulinienplan).
- 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.
 - a) Wohngebäude:

Zahl der Vollgeschosse:	2
Grundflächenzahl:	0,30
Zahl der Vollgeschosse:	3
Grundflächenzahl:	0,30
 - b) Fa. Burger, Autoreparaturwerkstatt:

Zahl der Vollgeschosse:	1	<i>+ 2 (Vollteil)</i>
max. Bauhöhe:	<i>Bergpreis</i> 7 m	<i>+ 8 m Teilrechts</i>
Grundflächenzahl:	0,40	
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Gestaltungsplan Einzel- und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO.

E. in. 4. 68

- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ^{- soweit sie} gem. § 5 der Bebauungsvorschriften vorgesehen sind - zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen wird gem. § 7 und § 8 der LBO festgelegt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
- 2) Die Höhe der Gebäude, gemessen in Gebäudemitte, darf bis zur höchsten Traufe
bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6,50 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden höchstens 9,50 m betragen, bezogen auf die im Längsschnitt festgelegte Straßenoberkante.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden in Gebäudemitte) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf höchstens 1,00 m betragen, bezogen auf die im Längsschnitt festgelegte Straßenoberkante.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

- 5) Dachneigung der Gebäude: 25 - 32 °. *2.7.7. 4.68*
- 6) Der Kniestock darf höchstens 0,40 m betragen. (Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Stockpfette).
- 7) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 8) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 9) Als Dachdeckung sollen engobierte Dachziegel verwendet werden.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude müssen eingeschossig mit flachgeneigtem Dach (Kniestock bis 0,40 m) erstellt werden. Ihre Grundfläche darf 36 m² nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem Hauptgebäude entsprechen.
- 2) Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen nur auf den im Straßen- und Baulinienplan vorgesehenen Flächen erstellt werden (Flach- oder Pultdach mit 6 °).

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Höhe der Einfriedigungen richtet sich nach der Kreisbau-satzung (80 cm).
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 3) Um die angrenzenden Wohngebäude gegen die vorhandene Auto-reparaturwerkstatt abzuschirmen, muß an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen des Gewerbebetriebs (auf dem Grundstück des Gewerbebetriebes) eine Heckeneinfriedigung vorgesehen werden. Der Geländestreifen zwischen rückwärtiger bzw. seitlicher Grundstücksgrenze und der überbauten Fläche darf nicht zu Abstellzwecken irgendwelcher Art benutzt werden.

§ 12

Σ. 77, 4. 68

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind entsprechend dem beiliegenden Längsschnitt durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

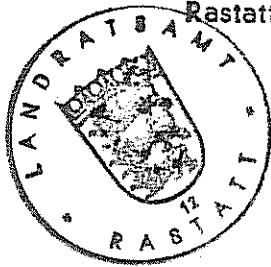
Entwässerung

Die Grundstücke sind grundsätzlich an die bestehende Kanalisation nach Maßgabe der von der Stadt Kuppenheim erlassenen Vorschriften anzuschließen. Bis zur Erstellung einer Zentral-Kläranlage sind die häuslichen Abwasser in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen.

GENEHMIGT *S. 4-5*

Rastatt, den 17. März 1969

Landratsamt
i. V.



[Handwritten signature]